

Kåre Solhjells veg 2

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 48/56 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Kåre Solhjells veg 2

Flott og moderne 2-roms med garasjeplass m/
elbillader og heis

Adresse	Kåre Solhjells veg 2 6415 MOLDE
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 3 077 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 921,-
BRA-i/BRA Total	48/56 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2018
Soverom	1
Etasje	2

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Kåre Solhjells Veg 2!

Moderne og flott leilighet fra 2018 som inneholder gang, soverom, bad, kjøkken og stue, samt ekstern bod og egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg - med installert elbillader.

Meget sentral beliggenhet med kort vei til sentrum og alle dets fasiliteter, offentlig kommunikasjon, dagligvare m.m.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	126

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kåre Solhjells veg 2 ligger i det attraktive området Molde sentrum øst/Moldegård, som er spesielt anbefalt for studenter, familier med barn og enslige. Området er kjent for sin nærhet til fjorden og tilbyr en rolig atmosfære med gode naboforhold.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Molde ferjekai kun 3 minutters gange unna, og Molde Lufthavn, Årø, nås på 9 minutter med bil. Det er totalt 14 ulike busslinjer innen 0.2 km fra eiendommen, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Langmyra skole (1.2 km), Sellanrå skole (1.4 km), og Bekkevoll ungdomsskole (1.8 km). Molde videregående skole ligger bare 0.6 km unna, noe som gjør det ideelt for eldre barn.

Dagligvarehandelen er praktisk med Bunnpris Romsdalsgata kun 4 minutters gange fra eiendommen, og Bunnpris Sentrum Molde 7 minutter unna. MoldeTorget, med et bredt utvalg av butikker, ligger 6 minutters gange fra boligen.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Idrettens hus og Molde idrettspark lett tilgjengelig, henholdsvis 0.6 km og 1 km unna. Treningssentre som BRIS Treningssenter og Pro Gym Molde er også i nærheten.

Området har et godt utvalg av barnehager, med St Sunniva barnehage bare 1 km unna og Langmyra barnehage 1.2 km fra eiendommen. Dette gjør det enkelt for småbarnsfamilier å finne passende barnehage tilbud.

Molde sentrum øst/Moldegård er et område som kombinerer nærhet til natur med byens fasiliteter, og gir en ideell beliggenhet for de som ønsker en balansert livsstil.

ADKOMST

Eiendommen ligger i Brunvollkvarartalet ved fjorden i Molde sentrum.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0148/25

SELGER

Knut Eirik Haaseth

MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 928, seksjonsnummer 22, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 25, bruksnummer 928, seksjonsnummer 7, , ideell andel 1/24.

i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet med orgnr.: 921739370 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen er C.

STRØMFORBRUK

Strømforbruket for boligen er beregnet til totalt 5 376 kWh per år. Dette er basert på beregnet levert energi i lokalt klima, som utgjør 111,99 kWh/m² per år.

TOMT

Eiet tomt på 4.972 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med grøntareal, lekeplass, asfaltert adkomstvei etc. Lett adkomst til eiendommen.

SAMEIEBRØK

6/1007

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.02.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2018

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en 2-roms leilighet i andre etasje i en moderne boligblokk fra 2018, med adkomst via heis og trapp. Bygningen er oppført med parkeringskjeller og butikkløkal, og har en støpt betongkonstruksjon.

Ytterveggene er bygget opp av moduler, og fasadene består av plater og betong.

Bygningen har et flatt tak som er tekket med asfaltbelegg.

Etasjeskillerne er konstruert av betong eller hulldekke.

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium utvendig og er hvitmalt på innsiden. Vinduene har 2-lags isolerglass og er fra byggeåret. Hovedytterdøren er en lydklassifisert, gråmalt og glatt dør, også fra byggeåret.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Ved befaring ble det registrert kondensvann i fordelerskapet, samt rustdannelse på innsiden av skapdøren, noe som indikerer gjentatt kondensdannelse på kaldtvannsledninger. Selger opplyser i etterkant at skapet er kontrollert og fremstår tørt. Det ble ikke påvist lekkasje eller følgeskader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: O.a sanne

Beskrivelse: Rapport

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: A205. El bil lader

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Et reklamasjonsarbeid på veranda i B-blokken ble fullført uten ekstra kostnader for sameiet, etter at Midthaug byttet ut isolasjon.
- Sameiet har i løpet av året fått installert Unlock-system på alle ytterdører.
- Belysningen i garasjen er oppgradert til LED, noe som gir bedre lysforhold og lavere strømforbruk.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Sentrumsformål

Eiendommen følger reguleringsplan Strandgata 2, 4 og 6 (plan-ID 201421). Dette er en detaljregulering som regulerer eiendommen til blant annet sentrumsformål, uteoppholdsareal, gatetun og parkering.. 23.06.2016

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 (plan-ID K201401), med ikrafttredelse 06.10.2016. Eiendommen er i sin helhet avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av boligblokker på naboeiendommene Gnr 25/890 og 25/892, Romsdalsgata 8, 10 og 12 (Sak BYGG-23/00445).

I henhold til reguleringsplan er eiendommen berørt av hensynssone for flomfare (RPHensynsonenavn H320_). I kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssoner for støy (KPHensynsonenavn S_290_1), flomfare (KPHensynsonenavn F_320_2 og F_320_1) og sikring med byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (KPHensynsonenavn S_130).

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i flislagt gulv i entré og bad, samt panelovn på vegg i stue/kjøkken. Fant ikke noe spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger én parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

St Sunniva barnehage - 12 min gange

Langmyra barnehage - 16 min gange

Barnas Hus barnehage - 20 min gange

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Sellanrå skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) - 23 min gange

Sport og trening

Idrettens hus - idrettshall - 9 min gange

Aktivitetshall

0,6 km

Molde idrettspark - 13 min gange

Ballspill, fotball, friidrett, tennis

1 km

BRIS Treningssenter - 16 min gange

Pro Gym Molde - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 26.07.2019.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

26.07.2019.

INNHold

2. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom og soverom

Underetasje:

BRA-e 8 kvm: Bod

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår 2018, med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap er integrert. Komfyrvakt og lekkasjesikring/aqua-stop er montert. Kjøkkenventilator har avtrekk via balansert anlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 2. etasje er en baderomskabin fra 2018. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og systempanel i taket med innfelte spotter. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Flis på gulv i entre med gulvvarme. Parkett på gulvene i resterende rom med unntak av våtrom.

Vegger: Malte gipsplater og mur/betongvegger.

Himling: Malte glatte tak. Det er innfelte spotlights i entré/gang.

Det er normal bruksslitasje på overflater i henhold til alder.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Leiligheten har plastrør (rør i rør) med rørskap i innvendig tak i badet. Det er avrenning til rom med sluk fra fordelerskap, og stoppekraner for kaldt og varmt vann er i fordelerskapet. Det foreligger en rapport fra O.A. Sanne datert 24.10.2023. Ved befaring ble det registrert kondensvann i fordelerskapet, samt rustdannelse på innsiden av skapdøren. Det anbefales ytterligere undersøkelser utført av rørlegger for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

- Avløpsrør: Leiligheten har avløpsrør av plast. Avløpsledninger er ikke synlig, annet enn røropplegg for vask.

Staking kan gjøres via sluk, vannlåser og toalett.

- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet er plassert over kjøkkenventilator. Ifølge selger er filter skiftet regelmessig.

- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

AREALER

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 48 m² Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom og soverom

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 3 626,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann - abonnementsledd: kr 833,38

Vann - stipulert forbruk: kr 837,94

Avløp - abonnementsledd: kr 990,49

Avløp - stipulert forbruk: kr 963,93

Eskatt - boliger: kr 7076,00

Totalt: kr 10701,74

EIENDOMSSKATT

Kr 7 076,- pr 2026

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 921,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 1 097,45 kr pr. md.

- Felleskostnader: 1 097,45 kr pr. md.

- Kabel Tv: 589 kr pr. md.

- Akonto varmtvann: 80 kr pr. md.

- Fellesutgift parkeringsplass i garasje: 155 kr pr. md.

- Hva felleskostnader dekker: Varmt vann, felles strøm, vedlikehold fellesareal, renhold fellesareal, brøyting, service og vedlikehold, felles bygg forsikring og øvrige driftskostnader. Tv og internett fra Telenor blir fakturert direkte via felleskostnadene.

- Planlagt økning felleskostnader: Nei, justering skjer ved årsskifte.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 736 422,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 945 687,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 077 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1506/25/928/22:

20.07.1992 - Dokumentnr: 6457 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk m/atkost på d.e.

for AS Istad Kraftselskap.

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:928

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2017 - Dokumentnr: 1155833 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:926

Gjelder 6 plasser

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:928

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2017 - Dokumentnr: 1155833 - Bestemmelse om trafostasjon/-kiosk

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:926

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:928

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2017 - Dokumentnr: 1155852 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:926

Bestemmelse om rett til å bygge parkeringsdekke inntil eiendomsgrensen

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:928

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2018 - Dokumentnr: 1363696 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1690

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1691

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:928

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1432801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 6/1007

01.01.2020 - Dokumentnr: 1553232 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:25 Bnr:928 Snr:22

GRUNNBOKSDATO

27.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende Skadeforsikring AS

POLISENUMMER

1060498

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -33 081,-

Årsresultat for 2024: -135 767,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Godtgjørelse til revisor etter regning ble vedtatt.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Kameraovervåking

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

Angvik Eiendom AS

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes umiddelbart. Dyr har ikke adgang på takterrassen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Forpliktelser

Seksjonseierens ansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar

B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

C apparater, for eksempel brannslukningsapparat

D skap, benker, innvendige dører med karmen

E listverk, skillevegger, tapet

F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

G vegg, gulv- og himlingsplater

H rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Hver enkelt beboer må ta hånd om snørydding foran egen inngangsdør.

Filteret i kjøkkenheten bør vaskes ca. 1 gang pr. mnd.

Ventilasjonsfilter må hver enkelt seksjonseier kjøpe, men styret besørger samlet bestilling for å sikre riktig type til de ulike ventilasjonsanleggene/ leilighetene. Selve arbeidet med utskifting inngår i felleskostnadene.

Dugnad

Vedlikehold/opprustning av takterrassen er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.55% av kjøpesum (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 250,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover

avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/?bruk
Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Vedtekter
Protokoll årsmøte
Kartutsnitt m/?situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/?tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Dokumentasjon elbillader
Dokumentasjon filterbytte
Energijattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KÅRE SOLHJELLS VEG 2

Plantegning dagens innredning/?bruk
Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Vedtekter
Protokoll årsmøte
Kartutsnitt m/?situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/?tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Dokumentasjon elbillader
Dokumentasjon filterbytte
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0148/25	
Selger 1 navn	
Knut Eirik Haaseth	
Gateadresse	
Kåre Solhjells veg 2	
Poststed	Postnr
MOLDE	6415
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0148/25

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

Initialer selger: KEH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Eirik Haaseth	c86f7c1d65fb4be5aa2893 a1bafc343dc77e4f46	25.02.2026 14:51:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0148/25

- 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>

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 25, bnr. 928, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2256

Referansenummer: VS1975

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

2-roms nordvendt leilighet i 2. etasje i moderne boligblokk med adkomst via heis og trapp. Bod i underetasje på ca. 9 m², samt biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg med elbilader montert. Bygningen er oppført med parkeringskjeller og butikklokaler, støpt betongkonstruksjon med etasjeskillere i betong/hulldukke, yttervegger i moduler og flatt tak tekket med asfaltbelegg. Fasader er utført med plater og betong. Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags isolerglass, lydklassifisert ytterdør. Innvendig er det parkett i oppholdsrom og soverom samt fliser med gulvvarme i entré og bad. Badet er prefabrikkert baderomskabin i henhold til TEK10/TEK17. Kjøkkeninnredning er fra HTH. Leiligheten har balansert ventilasjon, rør-i-rør-system, 400 V elektrisk anlegg, sprinkleranlegg samt røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til forskrift.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer:

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår.

Ytterdør:

Leiligheten har lydklassifisert gråmalt glatt hovedytterdør. Døren er fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig har leiligheten flis på gulv i entre med gulvvarme. Parkett på gulvene i resterende rom med unntak av våtrom. Malte gipsplater og mur/betongvegger, malte glatte innvendig tak. Innfelte spotlights i entré/gang.

Betongdekke:

Etasjeskillere er av betong/hulldukke.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fyllingsdører. Glassdør mellom gang og stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggforskrift er Tek10. Bad/vaskerom er levert som baderomskabin fra Sverige og det foreligger dokumentasjon i form av FDV og typegodkjenningbevis på kabinen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og systempanel i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Kjøkkeninnredningen fra HTH fra byggeår, innredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt

og lekkasjesikring/aqua-stop montert. Fuktsensor å komfyrvakt er ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vann og avløpsledninger:

Leiligheten har plastrør (rør i rør) med rørskap i innvendig tak i badet. Avrenning til rom med sluk fra fordelerskap. Stoppekraner for kaldt og varmt i fordelerskapet. Leiligheten har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Lufting av kloakk er ikke lokalisert, men kan være fra andre boenheter å være ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet over kjøkkenventilator. Ifølge selger er filter skiftet regelmessig.

TV/Internett:

Ifølge selger er det inlagt fiber fra Telenor.

Varmtvann:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 400 Volt anlegg med automatsikringer. Anlegg montert av Harwest Elektro. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

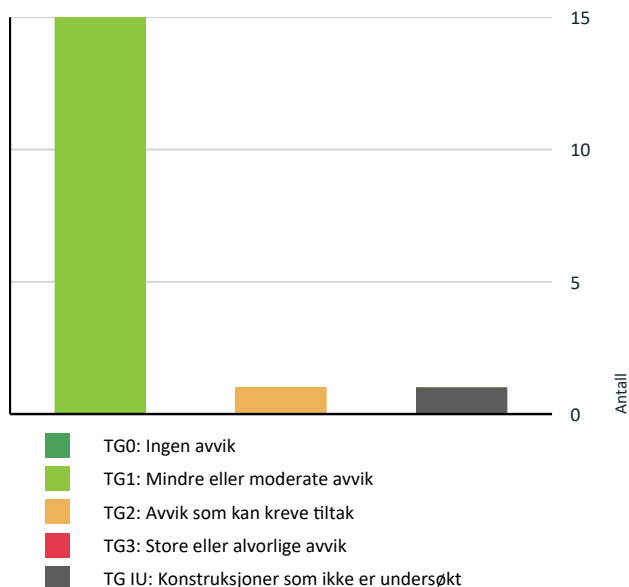
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Normalt.

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår.

Dører

Leiligheten har lydklassifisert gråmalt glatt hovedytterdør. Døren er fra byggeår.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig har leiligheten flis på gulv i entre med gulvvarme. Parkett på gulvene i resterende rom med unntak av våtrom. Malte gipsplater og mur/betongvegger, malte glatte innvendig tak. Innfelte spotlights i entré/gang.

Normal bruksslitasje på overflater i henhold til alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong/hulldekke.

Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører. Glassdør mellom gang og stue/kjøkken.

Oppvarming

Det er elektriske varmekabler i flislagt gulv i entré og gulvet i bad. Panelovn på vegg i stue/kjøkken.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggforskrift er Tek10. Bad/vaskerom er levert som baderomskabin fra Sverige og det foreligger dokumentasjon i form av FDV og typegodkjenningbevis på kabinen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og systempanel i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har systempanel med innfelte spotter.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Fallforhold utenfor dusjone er målt til ca 1:100 fallforhold. Dørterskel ned mot gulv uten tett oppkant. Fall i henhold til forskrift etter TEK10 som er referansenivået, samt TEK17.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med membranduk i gulv. Synlig slukmansjett/membran klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra alder og utførelse i sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot baderomskabiner skal ikke gjøres, ref forskrift til Tryggere bolighandel. Våtrommet er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Fuktsøk, ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Kjøkkeninnredningen fra HTH fra byggeår, innredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/aqua-stop montert. Fuktsensor å komfyrvakt er ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har plastrør (rør i rør) med rørskap i innvendig tak i badet. Avrenning til rom med sluk fra fordelerskap. Stoppekraner for kaldt og varmt i fordelerskapet.

Det foreligger rapport fra O.A. Sanne vedrørende kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner, datert 24.10.2023, som er vedlagt takstrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert kondensvann i fordelerskapet, samt rustdannelse på insiden av skapdøren, noe som indikerer gjentatt kondensdannelse på kaldtvannsledninger. Selger opplyser i etterkant at skapet er kontrollert og fremstår tørt. Det ble ikke påvist lekkasje eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende kondens kan medføre videre korrosjon på rør og komponenter. Det anbefales ytterligere undersøkelser utført av rørlegger for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av vannskap i innvendig tak i badet. Mye kondensvann i skapet.



Det har begynt å dannet seg rust på skapet, kondens har pågått over tid.

! TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Lufting av kloakk er ikke lokalisert, men kan være fra andre boenheter å være ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet over kjøkkenventilator. Ifølge selger er filter skiftet regelmessig.

TV/Internett

Ifølge selger er det inlagt fiber fra Telenor.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Normal bolig installasjon. 400 Volt anlegg med automatsikringer. Anlegg montert av Harwest Elektro. Samsvarserklæring er ikke forlagt takstmannen.

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.

Fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

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

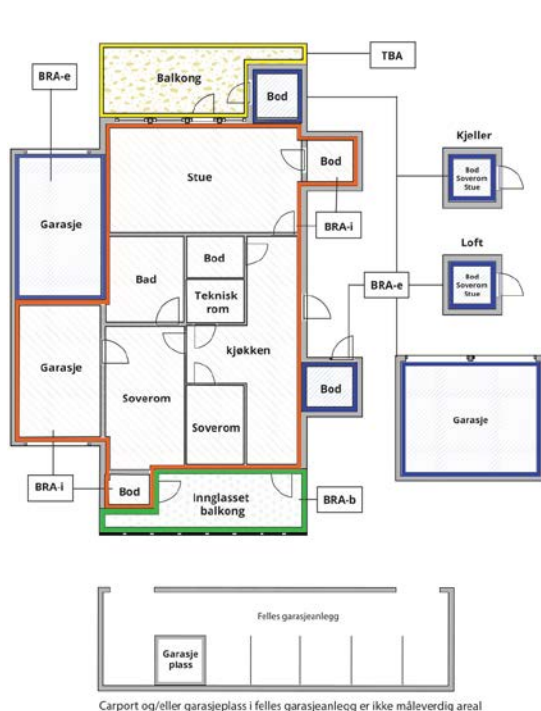
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 byggeteknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	48			48	
Underetasje		8		8	
SUM	48	8			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

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)
Leilighet	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord Knut Eirik Haaseth	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	928		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kåre Solhjells veg 2

Hjemmelshaver

Haaseth Knut Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brunvollkvartalet ved fjorden i Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal, lekeplass, asfaltert adkomstvei etc. Lett adkomst til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.10.2025	Ligger som vedlegg i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Ja
Samsvarserklæring hovedinstallasjon		Ligger som vedlegg i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Ja
Vannsjekk	24.10.2023		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/VS1975>

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

Dokumentasjon



O.A SANNE AS
Storgata 6, 6413 Molde
Tlf 71251599
E-post post@sanne.no
Org.nr 932521806

Kunde adresse Kåre Solhjells Veg 2 6415 MOLDE
Arbeidsadresse
Adresse Knut Eirik Haaseth
Adresse 2 Kåre Solhjells Veg 2
Gård og bruksnummer -
Postnummer og poststed 6415 MOLDE

Ordre 10175
Hovedansvarlig Håkon Kleppen
Utførelses dato 24-10-2023
Notat -
Kundereferanse Knut Eirik

Oppstartssjekkliste

Bygningsområde: -

1. Før oppstart av oppdrag, smittevern for rørlegger og kunde

- Vi sikrer før arbeidets oppstart at det er vurdert risiko for arbeid hos kunde og vår kunde er informert om våre retningslinjer for smittevern. Vi påser å følge gjeldende retningslinjer fra FHI for vår og våres kunders helse.

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:39

2. Beskrivelse og- eller arbeidstegning er vedlagt

- Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:39

3. Start kjøring til oppdrag

- Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:39

4. HMS vurdering av arbeidsplassen

- Grønn

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:39

5. Bilde før oppstart

- Bilde



Bad

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:40

6. Tildekking

- Ikke aktuelt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:53

1. Servantarmatur

Ok

Servantbatteri er som det skal være

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:41

2. Dusj/badekararmatur

Ok

Alt ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:41

3. Vann og avløpsrør

Ok

Alt fungerer som det skal

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:41

4. Sluk

Ok

Alt ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:41

5. Vann og avløpsslanger vaskemaskin

Avvik

Har vert antydning til litt svetting

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:53

300 Avvik/endringsmelding utførelse

1. Type årsak

Internt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:42

2. Beskrivelse/hendelse

Bilde



Vaskemaskin kran

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:42

3. Tidspunkt og lokasjon

Ble sjekket av rørlegger i dag 24/10/2023

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:43

4. Priskonsekvens / Konsekvens

- Strammet kobling

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:43

5. Alvorlighetsgrad

- Liten

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:43

6. Forbedringstiltak

- Strammet til kobling

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:44

7. Sendt avvik til behandling

- Endring lukkes av rørlegger

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:53

6. Klosett/klosettsete

- Ok

Alt ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:44

7. Klosettcran

- Ok

Den er inne i sisterne

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:44

8. Servant

- Ok

Servanten er i orden

- Avvik

Fuge bak vask

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:46

300 Avvik/endringsmelding utførelse

1. Type årsak

- Internt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:45

2. Beskrivelse/hendelse

- Bilde



Fuge sprukket

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:45

3. Tidspunkt og lokasjon

Sjekket i dag 24/10/2023

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:46

4. Priskonsekvens / Konsekvens

Kan komme vann bak vask

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:46

5. Alvorlighetsgrad

Middels

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:46

6. Forbedringstiltak

Fuge oppigjen bak vask

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:46

7. Sendt avvik til behandling

Ja

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:54

9. Innredning/hengsler/dører etc.

Ok

Alt ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:46

10. Dusjkabinett /dusjhjørne/vegg

Avvik

Slepelister defekt å ramlet av

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

300 Avvik/endringsmelding utførelse

1. Type årsak

Internt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:47

2. Beskrivelse/hendelse

Bilde



Mangler lister som har falt av

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

3. Tidspunkt og lokasjon

Sjekket 24/10/2023

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

4. Priskonsekvens / Konsekvens

Nye lister

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

5. Alvorlighetsgrad

Liten

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

6. Forbedringstiltak

Sette på nye lister

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

7. Sendt avvik til behandling

Ja

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:54

11. Badekar

Ok

Her er det ingen badekar

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:48

12. Rørgjennomføringer

Ok

Alt ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:49

13. Klammer og rørtester

Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:49

14. Varmtvannsbereder

Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:49

15. Annet

Avvik

Fuge i flis

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:53

300 Avvik/endringsmelding utførelse

1. Type årsak

Internt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:50

2. Beskrivelse/hendelse

Bilde



Fuge løsnet mellom flis

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:50

3. Tidspunkt og lokasjon

Sjekket 24/10/2023

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:50

4. Priskonsekvens / Konsekvens

Fuge på nytt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:50

5. Alvorlighetsgrad

Liten

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:50

6. Forbedringstiltak

Fuge oppigjen

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:50

7. Sendt avvik til behandling

Ja

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:54

Avslutningssjekkliste

Bygningsområde: -

1. Ordre utført iht. avtalen

Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:51

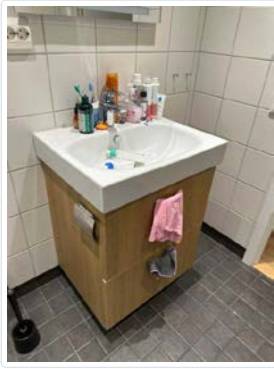
2. Monteringsanvisningen er fulgt

Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:51

3. Bilde og beskrivelse av utført arbeid

Bilde



Servant



Toalett



Dusjen

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:52

4. Kildesortering og deponering av avfall

Ikke aktuelt

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:52

5. Registrering timer, materiell og km

Ok

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:52

6. Takk for oppdraget

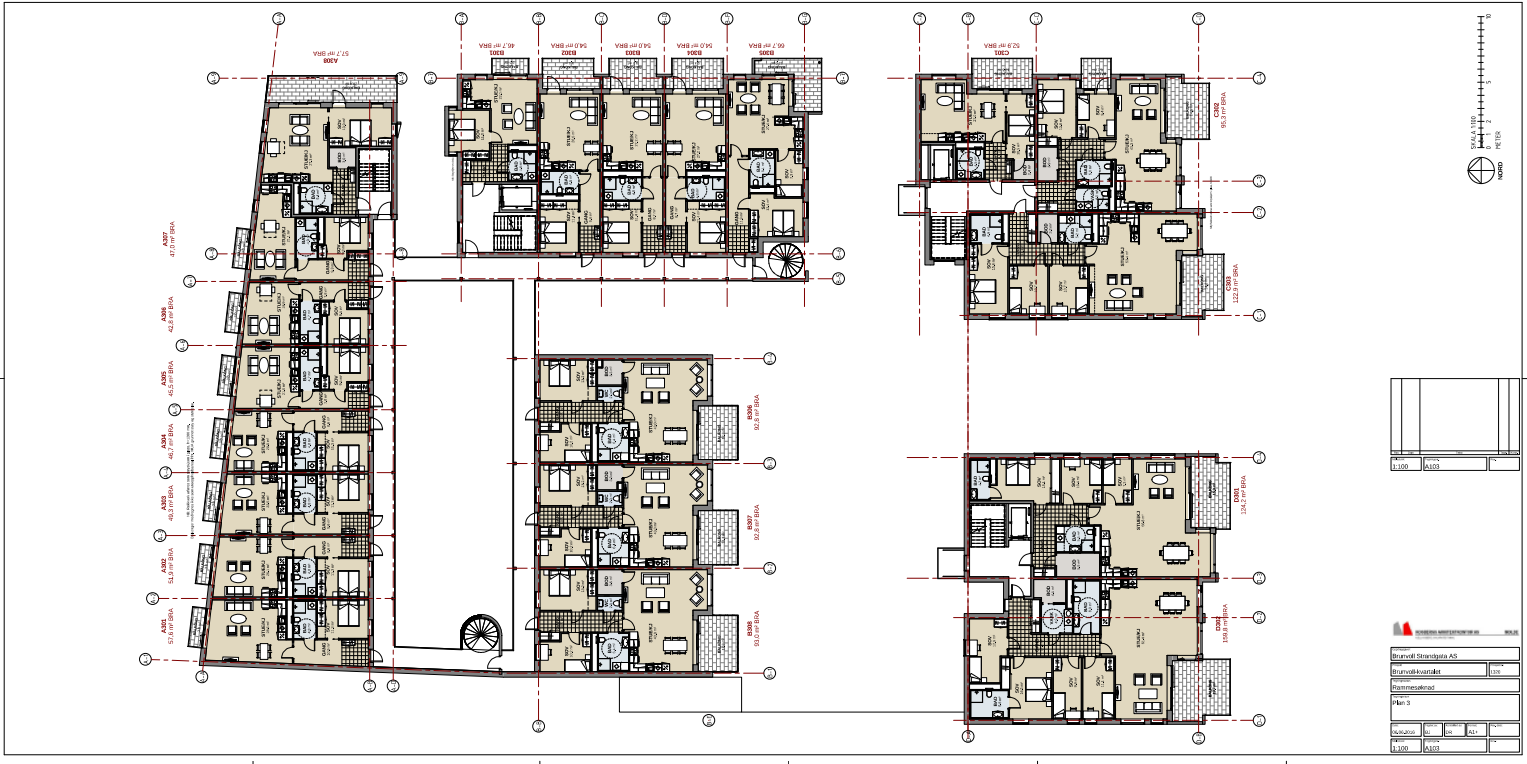
Oppdrag avsluttet

Sist endret av Håkon Kleppen - 24-10-2023 12:53



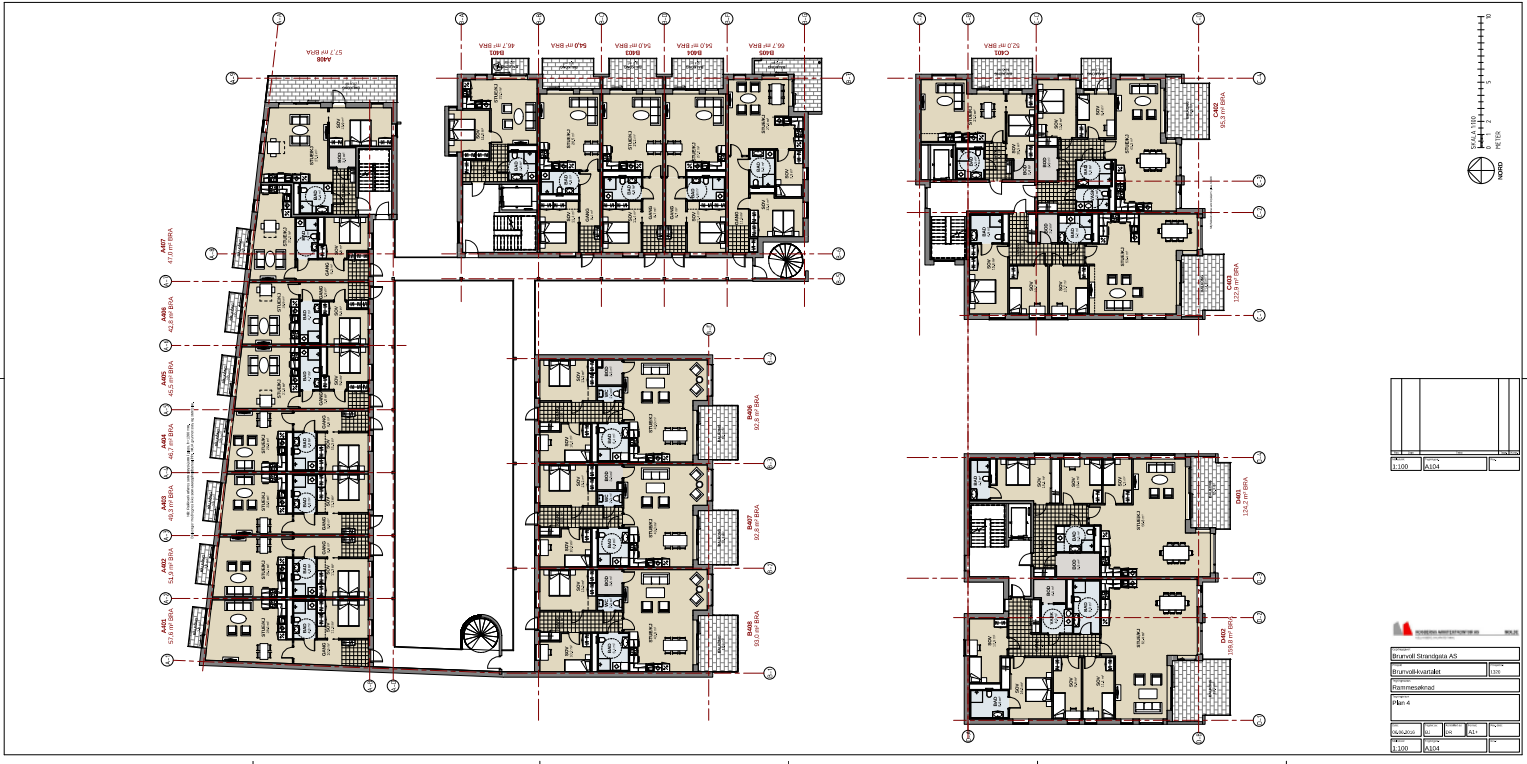
1:100	A300
-------	------

	
Brunetti Gianandrea AS	
Brunetti Gianandrea	
Pannocchiaro	
Piano 2	
Scale:	1:100
Date:	10/2011

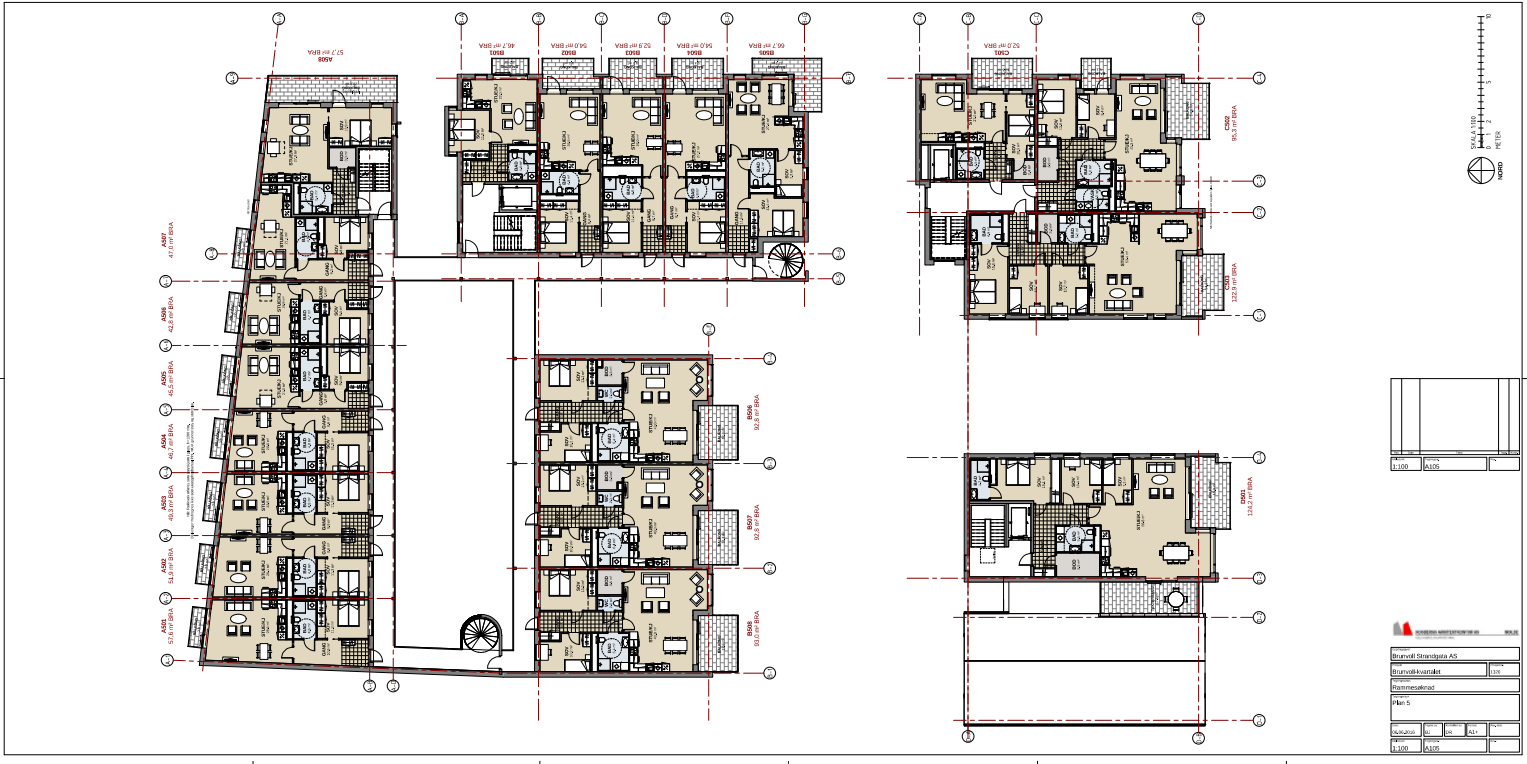


1:100	A3/03
-------	-------

Brunvoll Skanska AS	
Brunvollskorsetet	
Rommekategori	
Plan 3	
Skala	1:100
Dato	2014
Bl. 100	A3/03

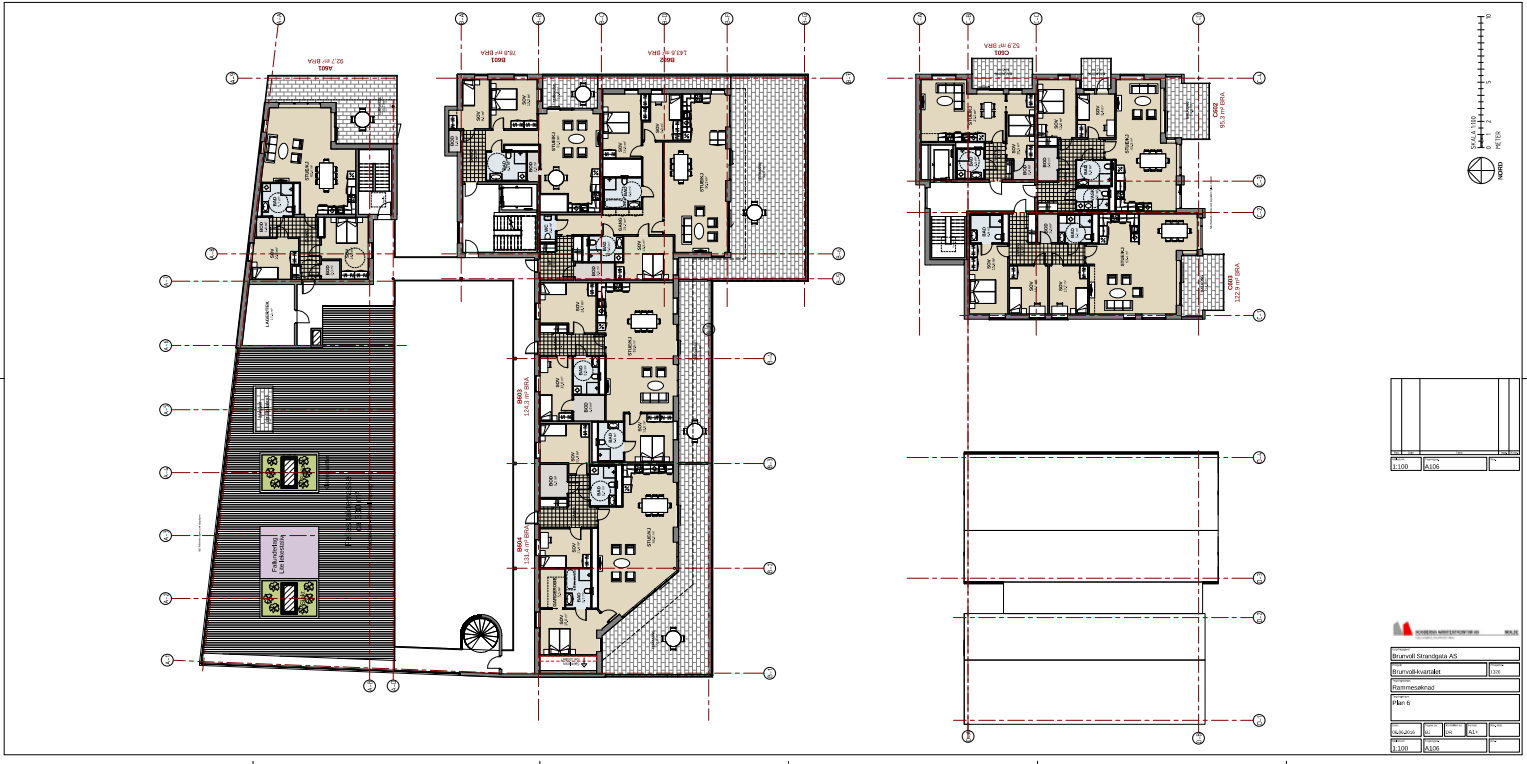


Brunvoll Skanska AS	
Brunvollskorsetet	
Rommekategori	
Plan 4	
Skala	1:200
Dato	2014



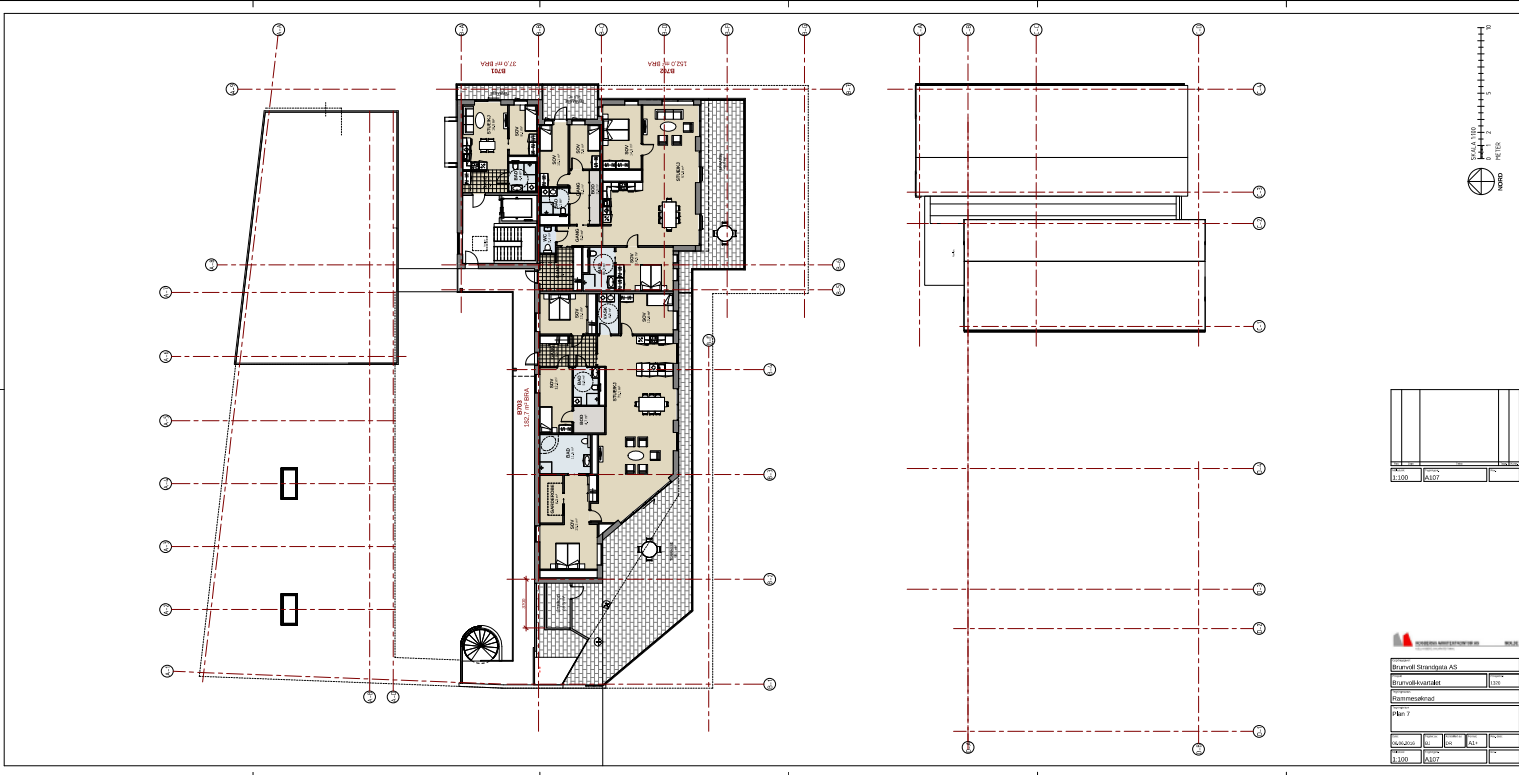
1:100	A100
1:200	A200
1:500	A300
1:1000	A400

Brunvoll Skanska AS	
Brunvollskorsetet	
Rommekategori	
Plan 5	
Skala	1:100
Dato	2011
Forfatter	AKS



1:100	A3/D3	
-------	-------	--

Brunvoll Skanska AS	
Brunvollskorsetet	
Rommekategori	
Plan 5	
Utskrutt	01
Skala	1:100
Blad	A3/D3



1:100	A102	1
-------	------	---

	
Brunvoll Skanska AS	
Brunvollskorsetet	
Plan 7	
Scale:	1:100
Date:	2024
Author:	AS/22



ABCD - Fasade Øst
1:200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

1:200	A151	
-------	------	--

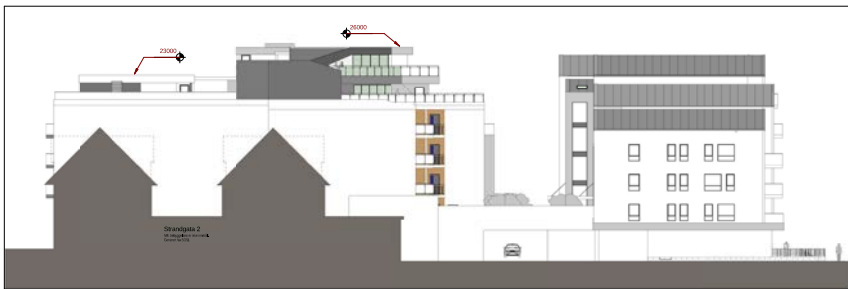


A - Fasade Nord
1:200



A - Fasade Sør
1:200

			
Brunvoll Strandgata AS			
Brunvoll-kvarælet		Elev	
Rammesaknåd			
Fasader 1			
06.05.2016	B3	OR	A2+
1:200	A151		



ABCD - Fasade Vest
1:200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

1:200	A152	
-------	------	--



B - Fasade Sør
1:200



B - Fasade Nord
1:200

 HOBBERG ARCHITECTUR AS			
Brunvoll Strandgata AS			
Brunvoll-kvarteret		Etableringsår	
Rammesekkveiad			
Fasader 2			
06.05.2016	B3	DR	A2+
1:100	A152		



CD - Fasade Sør
1: 200



CD - Fasade Nord
1: 200



C - Fasade Vest
1: 200



D - Fasade Øst
1: 200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

1:200	A153	
-------	------	--

Brunvoll Strandgata AS			
Brunvoll-kvarðæti		Løsn	
Rammesaknað			
Fasader 3			
06.05.2016	B3	DR	A2+
1:200	A153		

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BRUNVOLLKVARTALET

Fastsatt den 20.2.2018

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet (heretter Sameiet) og omfatter gnr 25 bnr 928 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 102 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal eksklusiv balkonger/terrasser inklusiv øvrig seksjonert tilleggsareal (boder).

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

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

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

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

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Gjesteparkering

Gjesteparkering er avsatt med 5 plasser og er merket. Gjesteparkering kan ikke benyttes av noen av seksjonseierne.



HC parkering

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til sameiet.

Bytteforholdet kan være så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemmede.

Parkering til de som har kjøpt parkeringsplass(er)

Innvendige parkeringsplasser

Innvendige garasjeplasser er seksjonert i 9 næringsseksjoner («Garasjeseksjonene») som utgjør egne tingsrettslige sameier som består av respektive eiere. Disse tingsrettslige sameierne har egen sameieavtale som regulerer forholdet mellom eierne av de respektive parkeringsplassene. Innvendige parkeringsplasser er merket med navn på eier.

Utvendige parkeringsplasser

11 parkeringsplasser utvendig er utskilt på eget bruksnummer som eies av de som har kjøpt ideell andel av bruksnummeret. Dette bruksnummeret utgjør dermed et tingsrettslig sameie som består av respektive eiere. Eierne av disse parkeringsplassene har kjøreadkomst over sameiets eiendom. Utvendige parkeringsplasser er merket med navn på eier.

Kundeparkering for «Butikkseksjonen»

Det er etablert 5 parkeringsplasser som kundeparkering for «Butikkseksjonen». Disse plassene er seksjonert som Tilleggsareal for «Butikkseksjonen» og kan kun benyttes av kunder i butikken. Plassene er merket kundeparkering butikk.

Leiligheter som ikke har parkeringsplass

Det er ikke anledning til parkering på eiendommen for de leilighetene som ikke disponerer parkeringsplass.

Bruk av «Butikkseksjonen»

«Butikkseksjonen» kan brukes til næringsvirksomhet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Den kan ha åpningstid som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, eller lengre i forbindelse med kveldsarrangement herunder utleie til kurs etc. Varelevering skal kunne skje til tider som er vanlig for bransjen.

«Butikkseksjonen» skal kunne skille sine lokaler på den måten som er vanlig i bransjen og som blir godkjent av Molde kommune.

I medhold av eierseksjonslovens § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av «Butikkseksjonen» skal ha enerett til å bruke enkelte deler av fellesarealene, herunder rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Hvilke deler av fellesarealene «Butikkseksjonen» kan benytte fremgår av bilag til disse vedtektene. Denne



eneretten opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra «Butikkseksjonen». «Butikkseksjonen» skal kunne benytte deler av fellesareal mellom bygningskropp og gangvei i sør (bufferonen). Denne bruken er begrenset til enkeltarrangement.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- A inventar
- B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D skap, benker, innvendige dører med karmen
- E listverk, skillevegger, tapet
- F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G vegg, gulv- og himlingsplater
- H rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

«Butikkseksjonen» skal for egen regning foreta eventuelt ekstraordinært vedlikehold som skyldes forretningsdriften.



Sameiets ansvar:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Dette gjelder ikke «Butikkseksjonens» behov for profilering.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.



§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Eierseksjonssameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av 5 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og 4 velges for ett år. Ett styremedlem skal velges fra «Butikkseksjonen».
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøte har hver seksjon stemmerett i samsvar med seksjonens sameiebrøk. De tingsrettslige sameierne som utgjøres av «Garasjeseksjonene» skal innbyrdes bli enige om at en person skal representere alle garasjeplasseierne og at denne personen kan avgi stemme på vegne av disse seksjonene.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Forretningsføreren og revisoren har møte og talerett (ikke stemmerett) på årsmøtet..

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 4 andre medlemmer. Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 2 kan ikke endres uten etter samtykke fra alle næringsseksjonene.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

Det kan ikke fastsettes husordensregler som innskrenker næringsseksjonens bruk av egne seksjoner, tilleggsareal eller fellesareal uten etter samtykke fra næringsseksjonene.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Molde den 20.2.2018

 TERJE DYRSETH

Brunvoll Strandgata AS
som hjemmelshaver til gnr 25 bnr 928.

Sameieavtale «Garasjeseksjonene» i Brunvollkvartalet

Innledning:

SNR 2-10

På eiendommen gnr 25 bnr 928, Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet, i Molde kommune er det seksjonert 9 næringsseksjoner (heretter benevnt som «Garasjeseksjonene») som disponeres som parkeringsareal. Det er til sammen 64 parkeringsplasser på disse seksjonene.

«Garasjeseksjonene» eies som ideelle andeler av de som har kjøpt parkeringsplasser. Innenfor hver «Garasjeseksjon» oppstår et tingsrettslig sameie.

Eierne av «Garasjeseksjonene» er enige om at disse seksjonene skal driftes felles i henhold til etterstående sameieavtale. Ved kjøp garasjeplass er etterstående sameieavtale tiltrådt.

1

Denne sameieavtalen regulerer forholdet mellom eierne av «Garasjeseksjonene» heretter benevnt som «Garasjesameiet».

2

Sameiermøtet er «Garasjesameiets» øverste organ. Den enkelte sameier har møte- og stemmerett på sameiermøtet. Den enkelte sameier har stemmerett i henhold til antall parkeringsplasser vedkommende eier.

Sameierne kan møte på sameiermøte med skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av februar måned. Innkallelse til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte virkedager, høyst tyve dager. Innkallingen skal oppgi hvilke saker som ønskes behandlet og sette en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ansvar for å sende innkalling til sameiermøte tilligger den person som «Garasjesameiet» utpeker som Tillitsmann.

3

Drift, vedlikehold og bruk av garasjeplassene skal skje i samarbeid med Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. «Garasjesameiet» skal betale felleskostnader til Eierseksjonssameiet etter beslutning på årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. Fordelingen av felleskostnadene mellom eierne av «Garasjeseksjonene» skjer i henhold til antall eide parkeringsplasser.

Eierne av «Garasjeseksjonene» skal peke ut en Tillitsmann som skal delta på årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet og som skal stemme på vegne av alle Garasjeseksjonene.

4

Den enkelte garasje plass innenfor «Garasjeseksjonene» disponeres av den som har kjøpt plassen og skal merkes med navn. Det er enighet mellom alle eierne av parkeringsplasser i disse «Garasjeseksjonene» at respektive plasser ikke senere skal reforderes.

5

Eierne av «Garasjeseksjonene» kan fritt leie ut eller selge sin plass. Sameielovens §§ 11 og 12 bestemmelser om forkjøpsrett/innløsningsrett/utleie gjelder ikke.

Salg av leilighet og garasje plass samlet kan foretas uten at etterstående bestemmelser i pkt. 5 gjelder.

Dersom garasje plass skal selges separat skal seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet gis anledning til å legge inn bud.

Før en garasje plass annonseres eller selges skal styreleder i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet derfor varsles. Styreleder vil deretter gjennom forretningsføreren gjøre det forestående salget kjent for seksjonseierne ved oppslag på oppslagstavle i oppgangene, og med frist på 14 dager å gi kjøpstilbud til eier.

Dersom det innen fristen ikke kommer kjøpstilbud som er tilfredsstillende for selger, kan parkeringsplassen fritt avhendes innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene.

Forretningsføreren i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet skal varsles om salg eller utleie slik at listen over eierne/leietakere av parkeringsplasser kan holde ajour. Overdragelse av parkeringsplass skal skje ved tinglysning av skjøte slik at også matrikkelen er ajour.

6

Sameiet kan ikke kreves oppløst. Sameielovens § 15 fravikes.

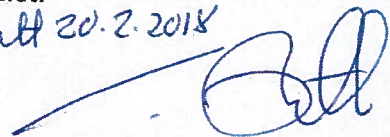
7

Garasjeplassen kan kun brukes til parkering av kjøretøy.

8

Endring av denne sameieavtalen kan skje i Sameiermøte med minst 2/3 dels flertall. Punkt 4, 5, 6 og 7 kan ikke endres uten enstemmighet. Endring av punkt 5 og 7 krever også samtykke fra sameiermøtet (årsmøtet) i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

Vedtatt 20.2.2018






Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser:

Seksjonering plan 1, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320	Som bygget	EHH	DR	16.03.2018
 KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS <small>KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT M.NAL</small>		Målestokk:	Tegningsnr.:	Index:	
		1:400	SEK1		

Protokoll årsmøte Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Tid Tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.

Sted Romsdalskvartalet

Tilstede Se liste

Andre Angvik Eiendom ved Fride Pettersen og Kristine Gautvik

SAKSLISTE

Sak 1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak Godkjent

Sak 2 Konstituering

Vedtak

Møteleder	Einar Larsen
Referent	Kristine Gautvik, Angvik Eiendom
Registrering av fremmøtte	19 seksjoner
Sameiere til å signere protokoll	Møteleder og Andreas Winterstø Ljøkel

Sak 3 Årsberetning og driftsorientering

Det ble informert om følgende:

Møteleder gikk gjennom teksten i årsberetningen, og fortalte om reklamasjonsarbeid og det nye nøkkelfrie systemet.

Tatt til orientering

Sak 4 Årsberetning og årsregnskap 2024

Gjennomgang av årsberetning og godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 5 Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor

Det foreslås følgende satser (økning iht. konsumprisindeks pr april 3,6 %)

Styrets leder Kr 59 450 per år

Styremedlemmer Kr 5 945 per år

Tillitsvalgt garasjeseksjon Kr 5 945 per år

Varamedlem Kr 5 945 per år

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 6 Presentasjon av budsjett for 2025

Budsjett for 2024 forelegges sameiermøte

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 7 Oppdatering av husordensregler – gjesteparkering

Det ble gjennomgått bakgrunnen for ønsket om presiseringen i husordensreglene som i dag er:

«Punkt 10.7 Gjesteparkering: Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke benyttes av seksjonseiere/beboere.»

til følgende:

«Punkt 10.7 Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Disse plassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av seksjonseierne eller fastboende beboere. Gjesteparkering kan benyttes i maksimalt 3 sammenhengende døgn per besøkende.»

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 8 Kameraovervåking

Det ble orientert om bakgrunnen for ønsket for kameraovervåking og tilbudet som er sendt fra Mifo.

Årsmøtet stemt om over følgende spørsmål:

Skal styret gå videre med saken?

Vedtak Det ble stemt over å utsette saken.

13 av 19 fremmøtte stemte for dette og saken ble utsatt.

Sak 9 Valg

Styret i 2024 har bestått av

Einar Larsen	Styreleder
Frode Nordhaug	Styremedlem
Umar Farooq Mushtaq	Styremedlem
Reidun Kvernberg	Styremedlem
Karianne Brudeset	Styremedlem (næring)
Helge Berntzen	Varamedlem

I henhold til vedtektene skal styrets leder velges for 2 år, og styrets øvrige medlemmer for ett år av gangen. Samtlige styremedlemmer, med unntak av styreleder er på valg i år.

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre

Einar Larsen	Styreleder (ikke på valg)
Frode Nordhaug	Styremedlem
Reidun Kvernberg	Styremedlem
Umar Farooq Mushtaq	Styremedlem
Stine Olsen Valderhaug	Styremedlem (næring)
Helge Berntzen	Varamedlem

Styreleder er iht. vedtekter ikke på valg i år.

Gjenvalg på styremedlemmene Frode Nordhaug, Reidun Kvernberg og Umar Farooq Mushtaq samt varamedlem Helge Berntzen. Stine Olsen Valderhaug er ny representant for næring i styret.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Merknad: Det oppfordres til å melde interesse om man kunne tenke seg å delta i styrearbeidet. Man ønsker jevnlig rokkering av styret og ønsker du å engasjere deg er det bare å si fra til styremailen i forbindelse med neste års valg av styre.

Eventuelt

- Brøytetjenester: det kom innspill om at det burde innhentes pris på brøytetjenester fra andre aktører – styret får innspill på andre leverandører og tar saken videre.
- Snømåking og sandstrøing rundt søppelkassene: det kom tilbakemelding om at det til tider er dårlig/ikke måket og dårlig strødd rundt søppelkassene. Det gis tilbakemelding til vaktmester om dette, men vaktmester måker kun i vanlig arbeidstid og ikke på kveld/helg. Det ble bestemt at det blir kjøpt inn spade og strøsand som skal stå tilgjengelig i nærheten søppelkassene på vinterhalvåret.
- Mulighet for vask av vinduer og fasadevask: det ble forespurt om styret har vurdert vindusvask og fasadevask av sameiet. Per nå er det ikke planlagt, og vindusvask utføres av den enkelte. Det er derimot enighet om at man ønsker at sameiet skal fremstå som velholdt og vurdering av fasadevask vil bli vurdert når man ser behov for det. Det må undersøkes hvilket vedlikehold fasaden krever før man bestiller fasadevask.
- Maling i fellesgang, og da i oppgang med postkassestativ: Det ble ytret ønske om maling og flikking av fellesgang, og da spesielt gang ved postkassene hvor det er mest slitt. Styret ser behovet og tar saken videre.
- Pynt og annet i fellesganger: Det ble forespurt hva reglene sier om pynt og andre gjenstander i fellesareal og ganger, da spesielt i forbindelse med egen inngangsdør. Husordensreglene sier følgende i punkt 9.1 «For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddige». Det er dermed ingen regler mot å gjøre egne innganger «hjemmekoselig». Dette må derimot gjøres på en slik måte at man ikke hindrer nødutøter i å utføre sitt arbeid eller blokke nødutganger og hindre eventuelle evakueringer ved for eksempel brann. Det kan heller ikke være til hinder for andre beboere.
- Varierende lys i fellesareal/ svalganger: Det oppleves at lys i fellesareal/svalganger lyser til varierende tid. Det ble nevnt at timer/sensor kan være årsaken. Vaktmester er allerede i gang med å undersøke saken med blant annet Bratseth og vil følge denne videre.
- Skilt til avispostkasse: Det meldes om at aviser blir tatt av andre. Det er ønskelig at det lages skilt med tekst: «Aviser er forbeholdt abonnementer» på postkassene til aviser. Forvalter og styreleder ordner dette.
- Flytting av innsamlingspunkt for brukte batterier: Det ble ytret ønske om å flytte innsamlingspunktene for batteri fra inngangsparti til mellomgang til garasje. Dette vil bli gjort omgående.

- Det oppfordres til å bruke styremailen brunvollkvartalet@styremail.no for å melde inn saker, komme med innspill, om det ting som må fikses eller annet man ønsker å ta opp. Hele styret har tilgang til mailen og dette er den beste kommunikasjonsmåte for å nå styret.

Protokollen er digitalt signert



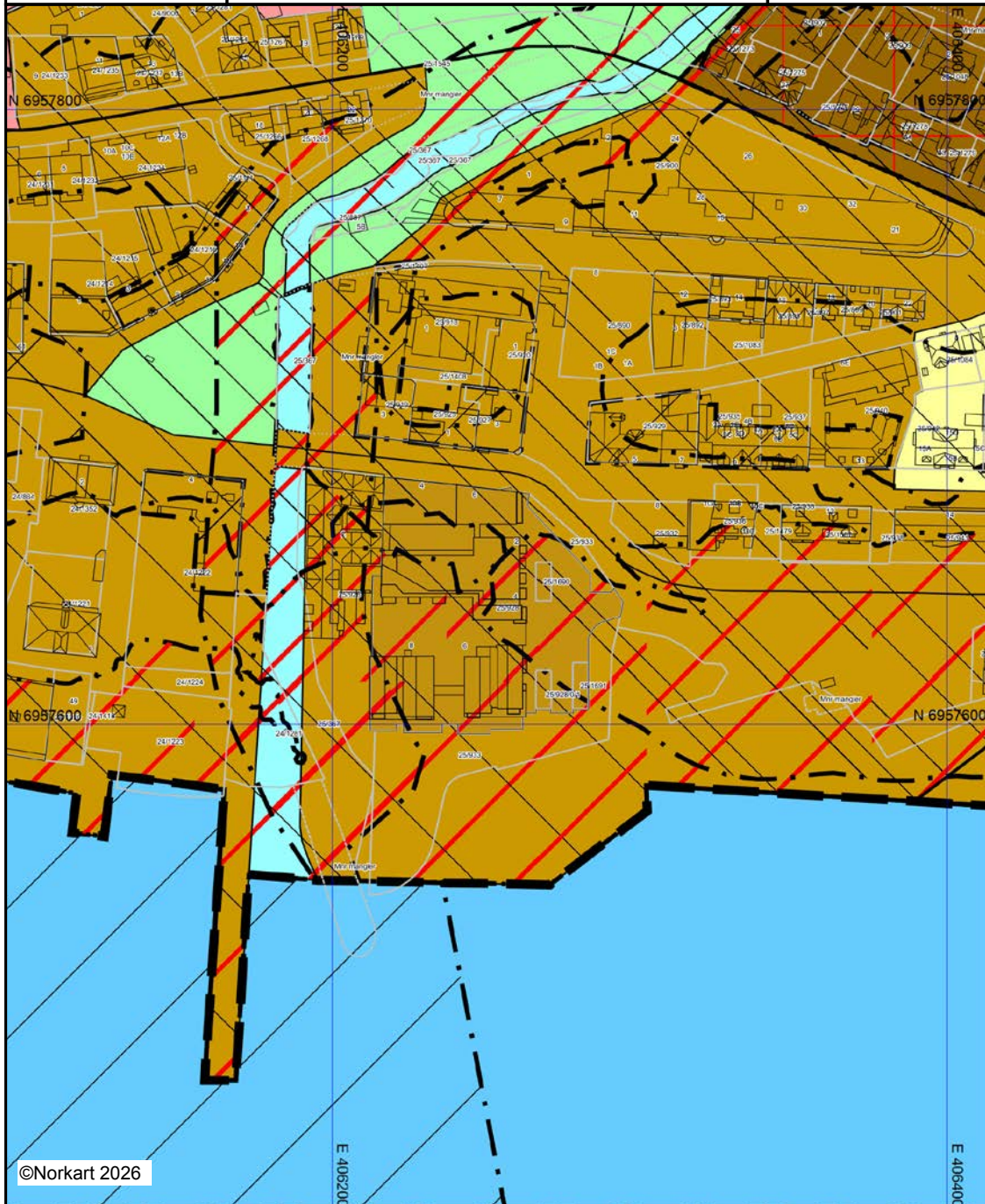
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/928/0/22
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:2000






























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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdsel - nåværende
	Farleder - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Støysone - Ander støysoner
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	928	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 5 035 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 838 m ² KPHensynsonenavn S_290_1 KPStøy Andre støysoner
	Delareal 3 798 m ² KPHensynsonenavn F_320_2 KPFare Flomfare

Delareal	5 035 m ²
KPHensynsonenavn	S_130
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	170 m ²
KPHensynsonenavn	F_320_1
KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201421
Navn	Strandgata 2, 4 og 6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2016

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2696/Vedtatte%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer	Delareal	343 m ²
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	GT1

Delareal	841 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	P

Delareal	1 105 m ²
Formål	Sentrumsformål
Feltnavn	SE3

Delareal	514 m ²
Formål	Sentrumsformål
Feltnavn	SE4

Delareal	535 m ²
Formål	Sentrumsformål
Feltnavn	SE5

Delareal	3 729 m ²
Bestemmelsesområde	utforming

Delareal	925 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	UT1

Delareal	760 m ²
Formål	Sentrumsformål
Feltnavn	SE2

Delareal 9 m²
Formål Fortau
Feltnavn VG

Delareal 128 m²
RPHensynsonenavn H320_
Faresone Flomfare

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201421
Navn	Strandgata 2, 4 og 6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2696/Vedtatte%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 729 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn SE6



Molde kommune

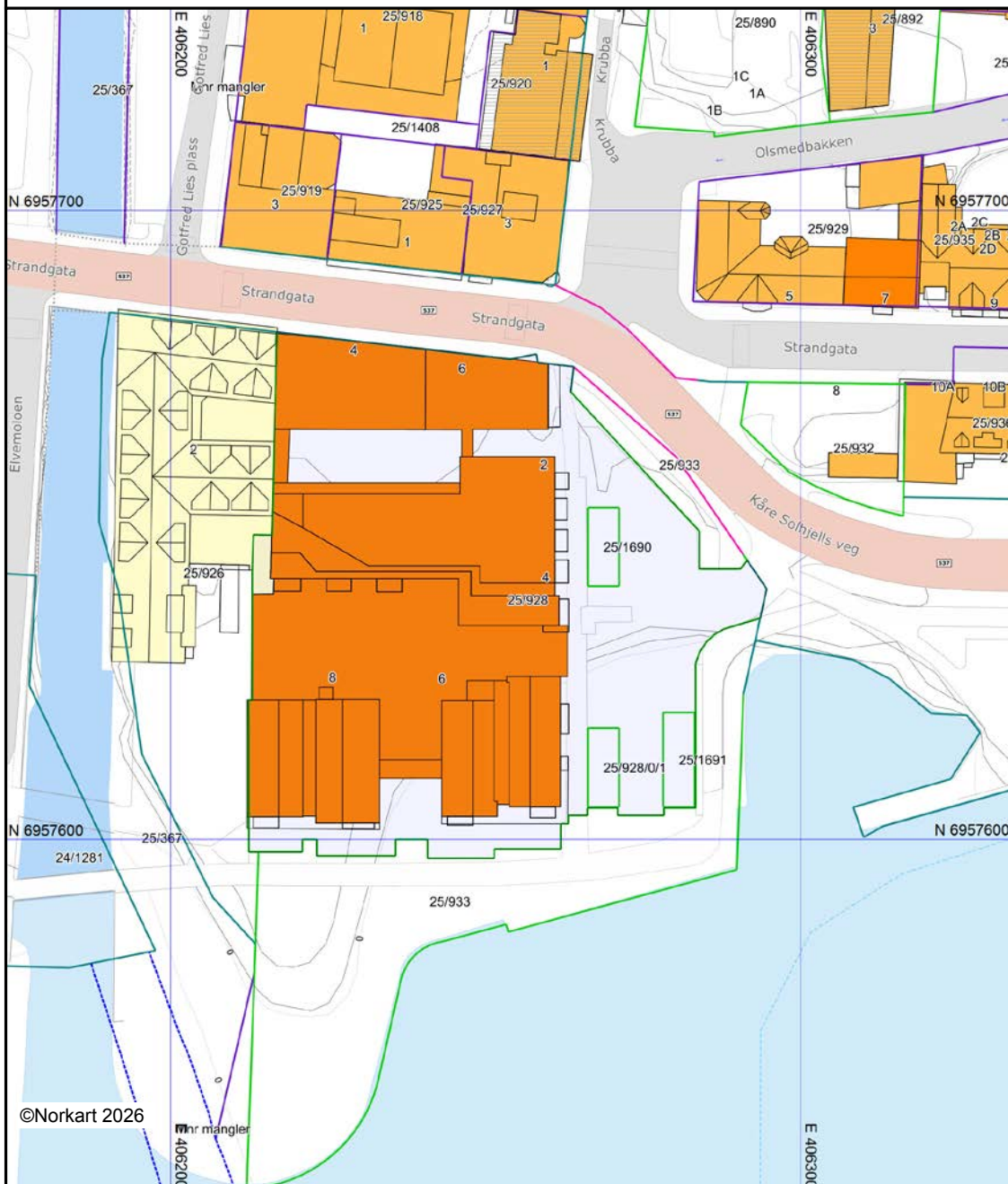
Grunnkart

Eiendom: 25/928/0/22
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016



MOLDE KOMMUNE

Innhold

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



Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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



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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

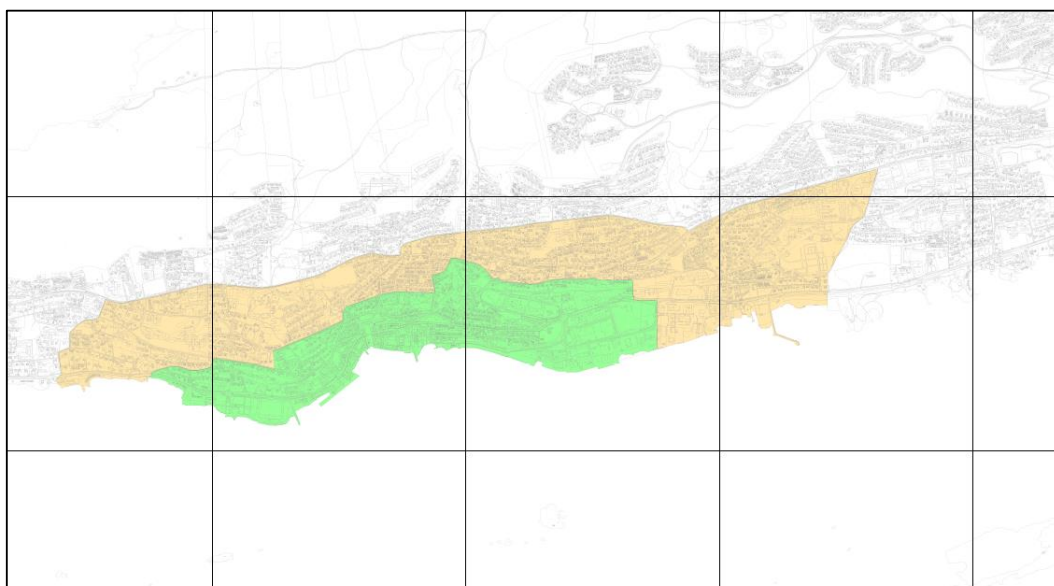
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet \leq 60 m ²	0,5	1,0	1,5
	Boenhet \geq 60 m ²	1	1,5	2,0
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	-	0,2	0,2
	Boenhet \geq 30 m ²	-	0,5	0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet \leq 60 m ²	1	1	1
	Boenhet \geq 60 m ²	2	2	2
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	1	1	1
	Boenhet \geq 30 m ²	1	1	1



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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



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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4

Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

§ 13.1 Byggeforsbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m², inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

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

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

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

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

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

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m²-BYA=40 m². For naust tilhørende gardsbruk er m²-BYA tilsvarende m²-BYA = 50 m². Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 μ T (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 μ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

- a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.
- b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.
- c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.
- d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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



Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

- a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².
- b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.



§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

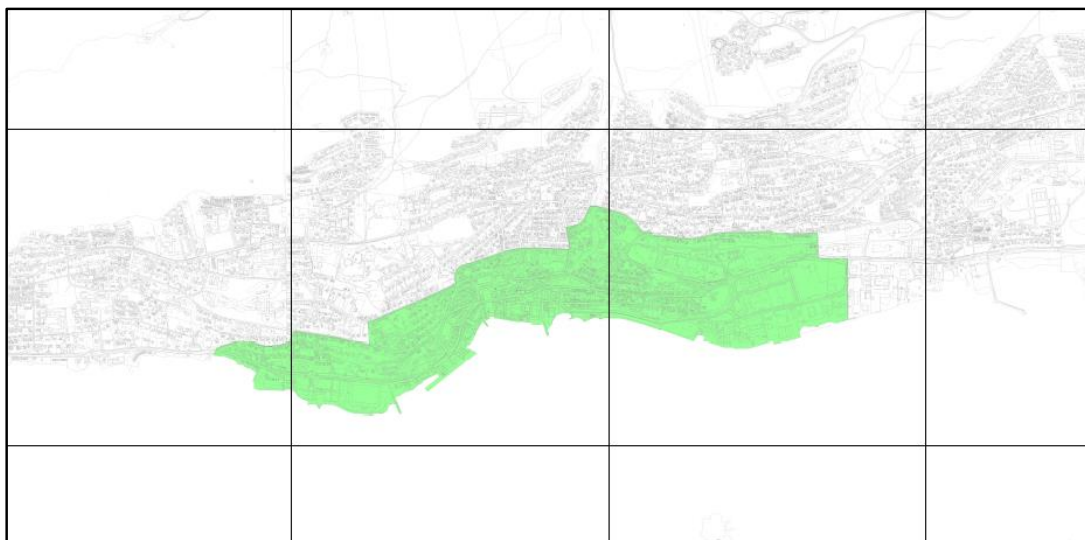
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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



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

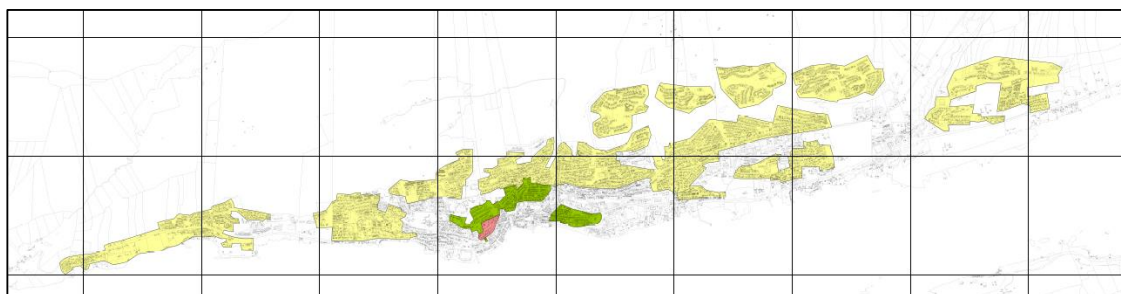
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

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

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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



2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.

MOLDE - STIKKER SEG UT



MOLDE KOMMUNE

Faktura nr.: **28904**

Faktura dato : 27.01.2025

Forfallsdato : 10.02.2025

Kundenr. : 15429

Ordre nr. : 35273

Vår ref. : EIDEM HÅKON DANIEL

Deres ref. :

Lev.adresse/Arbeidssted:

Knut Erik Håseth

Kåre Solhjells veg 2

6415 MOLDE

Knut Erik Håseth

Kåre Solhjells veg 2

6415 MOLDE

Side: 1

Varetekst	Antall	Pris	%	Beløp
-----------	--------	------	---	-------

Installasjon av elbillader i fellesanlegg på plass
A205. Avtalt pris kr.23.000,- inkl.mva

Totalt				18.400,00
--------	--	--	--	-----------

Nettobeløp 18.400,00

Mva.beløp 4.600,00

Sum å betale 23.000,00
=====

Betalingsinformasjon:

Betalingsfrist:
10.02.25KID nr.:
154290289045Sum å betale:
23.000,00Kontonummer:
1503 94 56386Leverandør:
Foretaksregisteret:
Postadresse:
Poststed:BRATSETH AS
NO 998 489 520 MVA
Industrivegen 92
6600 SunndalsøraTelefon: 41680800
E-post: post@bratseth.asBetalingsmottaker:
BRATSETH AS
Industrivegen 92
6600 Sunndalsøra

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver / Kunde	
Firma/Navn:	Knut Erik Håseth
Kontaktperson:	
Adresse:	Kåre Solhjells veg 2
Postnr/Sted:	6415 MOLDE
Telefon/Mobil:	97899709
E-post:	knutehz@gmail.com
Kundenummer:	15429

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Knut Erik Håseth
Adresse:	Kåre Solhjells veg 2
Leilighetsnr.:	
Postnr/Sted:	6415 MOLDE
Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson			
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:			E-post:
Knut Erik Håseth			

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
35273	18.12.2024	09.01.2025






Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	BRATSETH AS
Kontaktperson:	EIDEM HÅKON DANIEL
Adresse:	SUNNDALSVEGEN 16-18
Postnr/Sted:	6600 SUNNDALSØRA
Telefon:	416 80 80
E-post:	POST@BRATSETH.AS
NELFO medlemsnr.:	502194
Organisasjonsnr.:	998489520
Elvirksomhets-ID:	1235 / 104320





 medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Garasjeanlegg		
Utført i henhold til:	NEK 400 <input checked="" type="checkbox"/>	(Angi utgave):	2022
	Annet <input type="checkbox"/>	(Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel: Se samsvarserklæring

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggssikkerhet		
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	
	Kommentar	
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	
	Kommentar	
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	
	Kommentar	
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	
	Kommentar	
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	
	Kommentar	Elbilader
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt?	
	Kommentar	
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	
	Kommentar	
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil?	
	Kommentar	Zaptec Pro
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	
	Kommentar	
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	
	Kommentar	
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	
	Kommentar	
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	
	Kommentar	
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	
	Kommentar	
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	
	Kommentar	
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	
	Kommentar	

Anleggssikkerhet		
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	
	Kommentar	
*1.13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	
	Kommentar	
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	
	Kommentar	

Anleggssikkerhet	
* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar

Kompetanse	
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar

Eventuelt	
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen? <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar


Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

Installasjon av elbillader i fellesanlegg på plass A205.



Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør.

Risikovurdert av:

Navn:	ERIKSEN KENNY ANDRE GAUTVIK
Dato:	09.01.2025
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):

Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Knut Erik Håseth	Anleggssted:	Knut Erik Håseth
Kontaktperson:		Adresse:	Kåre Solhjells veg 2
Adresse:	Kåre Solhjells veg 2	Leilighetsnr.:	
Postnr/Sted:	6415 MOLDE	Postnr/Sted:	6415 MOLDE
Telefon/Mobil:	97899709		
E-post:	knutehz@gmail.com	Boligmappe nr.:	
Kundenummer:	15429		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
35273	18.12.2024	09.01.2025

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	BRATSETH AS
Kontaktperson:	EIDEM HÅKON DANIEL
Adresse:	SUNNDALSVEGEN 16-18
Postnr/Sted:	6600 SUNNDALSØRA
Telefon:	416 80 80
E-post:	POST@BRATSETH.AS
Nelfo medlemsnr:	502194
Organisasjonsnr:	998489520
Elvirksomhets-ID:	1235 / 104320











 medlem av Nelfo




Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Garasjeanlegg			
Utført i henhold til:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400: (Angi utgave): 2022		
	<input type="checkbox"/> Annet: (Beskriv norm):		

Rapportens omfang		
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Se samsvarserklæring

Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.7	Er kabelverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	5G10
2.8	Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	<input type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	

Måling/prøving			Verdi
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?		Ω
	Kommentar		
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?		MΩ
	Kommentar		
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.		Ω
	Kommentar		
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?		
	Kommentar		
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?		
	Kommentar		
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?		
	Kommentar		
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?		V
	Kommentar		
3.8	Er anlegget funksjonstestet?		Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?		Ingen verdi aktuell
	Kommentar		


Generelt		
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	
	Kommentar	
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	
	Kommentar	
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	
	Kommentar	
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	
	Kommentar	

Beskrivelse / Kommentar

Installasjon av elbillader i fellesanlegg på plass A205.



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	ERIKSEN KENNY ANDRE GAUTVIK
Dato:	09.01.2025
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	ERIKSEN KENNY ANDRE GAUTVIK
Dato:	09.01.2025
Signatur:	

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	BRATSETH AS
Kontaktperson:	EIDEM HÅKON DANIEL
Adresse:	SUNNDALSVEGEN 16-18
Postnr/Sted:	6600 SUNNDALSØRA
Telefon:	416 80 80
E-post:	POST@BRATSETH.AS
NELFO medlemsnr.:	502194
Organisasjonsnr.:	998489520
Elvirksomhets-ID:	1235 / 104320


Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	Knut Erik Håseth
Kontaktperson:	
Adresse:	Kåre Solhjells veg 2
Postnr/Sted:	6415 MOLDE
Telefon/Mobil:	97899709

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Knut Erik Håseth		
Adresse:	Kåre Solhjells veg 2		
Postnr/Sted	6415 MOLDE	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
35273	18.12.2024	09.01.2025

Anleggsbeskrivelse			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Garasjeanlegg			
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	400:2022
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Installasjon av elbillader i fellesanlegg på plass A205. Zaptec Pro serie nr:ZPR223651 og Pin/ 2923. Forlagt kabel er en MR FLEX 5G10

 <small>medlem av nelfo</small>	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.		

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	ERIKSEN KENNY ANDRE GAUTVIK
Dato:	09.01.2025
Signatur:	


Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

 Besvarelse: =Ja =Nei
 3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet
Postboks 2607
6405 MOLDE



Foretaksregisteret 921739370
Kontonr 15061708011
Epost post@angvik-eiendom.no
Telefon

Knut Erik Haaseth
Kåre Solhjells veg 2
6415 MOLDE

Faktura

Deres ref
Utskr.dato 20.02.2026
Vår ref Fride Pettersen
Kundenr 300909 Dato 18.02.2026
Fakturanr 20316 Forfall 28.02.2026
Leilighetskode

Varekode	Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
319	Avregning akonto vannbåren varme 2025	1,00	0,00		0,00
318	Avregning akonto varmtvann 2025	1,00	-290,13		-290,13
306	Filter 2025	1,00	825,00		825,00
999	EA-Øreavrunding	1,00	0,13		0,13
Utenfor avgiftsområdet					535,00
Total					535,00

1506.17.08011

535,00

28.02.2026

Kundenr: 300909
Fakturanr: 20316
Dato: 18.02.2026

Knut Erik Haaseth
Kåre Solhjells veg 2
6415 MOLDE

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet
Postboks 2607
6405 MOLDE

0030090900000203165

535

00

5

15061708011



Adresse

Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260561

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300593936

Gårdsnummer

25

Bruksnummer

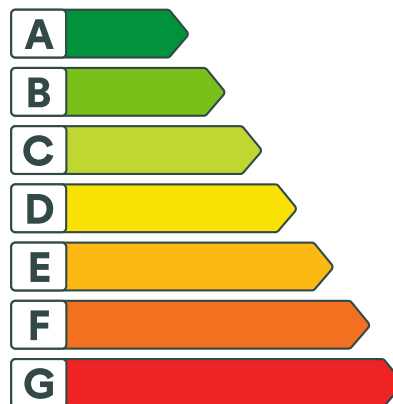
928

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0205



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

111,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

111,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 376 kWh



Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl - 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kåre Solhjells veg 2 - Nabolaget Molde sentrum øst/Moldegård - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

🚢 Molde ferjekai	3 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	
0.2 km	
✈️ Molde Lufthavn, Årø	9 min 🚶

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
427 elever, 31 klasser	
1.2 km	
Sellanrå skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
331 elever, 22 klasser	
1.4 km	
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚶
446 elever, 24 klasser	
1.8 km	
Molde videregående skole	8 min 🚶
770 elever	
0.6 km	
Romsdal videregående skole	23 min 🚶
1037 elever	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde	4 min 🚶
🚗 Kople Scandic Alexandra Molde	11 min 🚶

«Midt i smørøyet, i tillegg til at det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

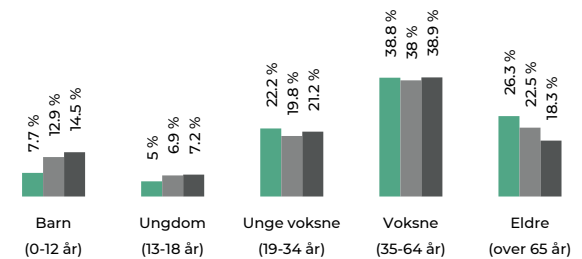
Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Molde sentrum øst/Moldegård	868	676
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St Sunniva barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
40 barn	
1 km	
Langmyra barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
32 barn	
1.2 km	
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
80 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Romsdalsgata	4 min 🚶
Søndagsåpent	
0.3 km	
Bunnpris Sentrum Molde	7 min 🚶
Post i butikk	
0.5 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Gående

2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 77/100

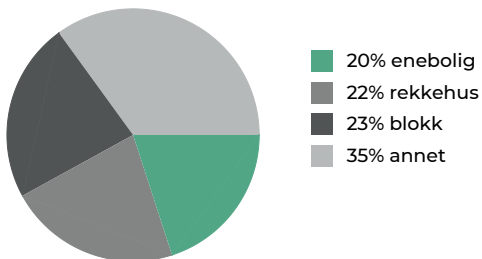
Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

Sport

🏠 Idrettens hus - idrettshall	9 min 🚶
Aktivitetshall	0.6 km
🏠 Molde idrettspark	13 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	1 km
🏠 BRIS Treningssenter	16 min 🚶
🏠 Pro Gym Molde	18 min 🚶

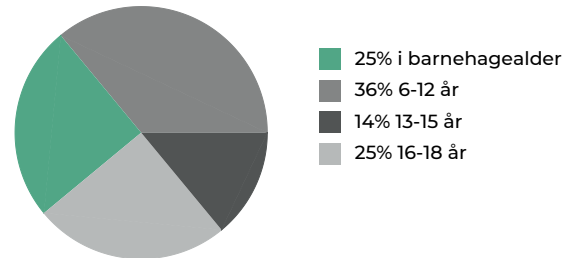
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 MoldeTorget	6 min 🚶
📍 Vitusapotek Molde	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

📍 Molde sentrum øst/Moldegård

📍 Molde

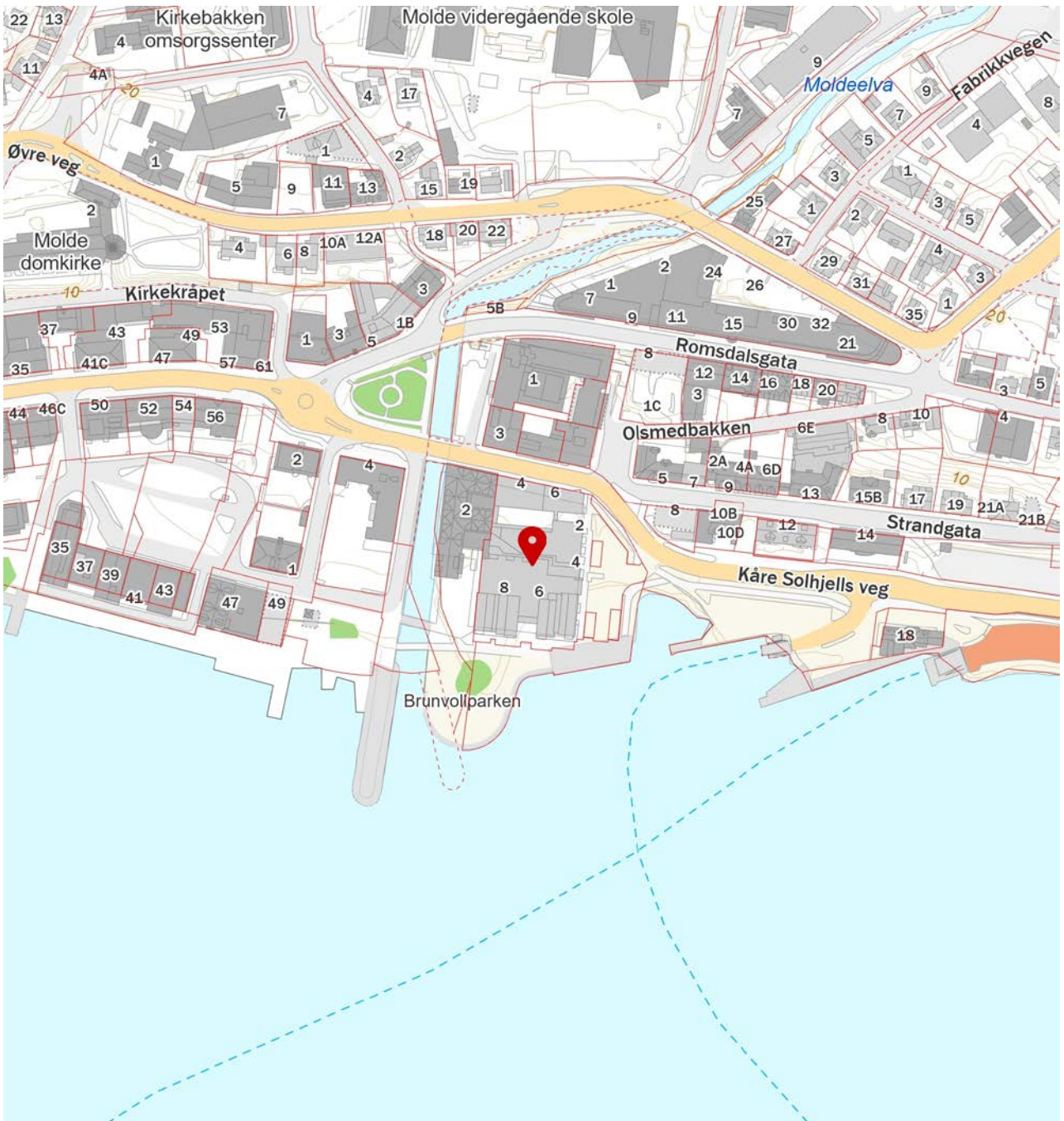
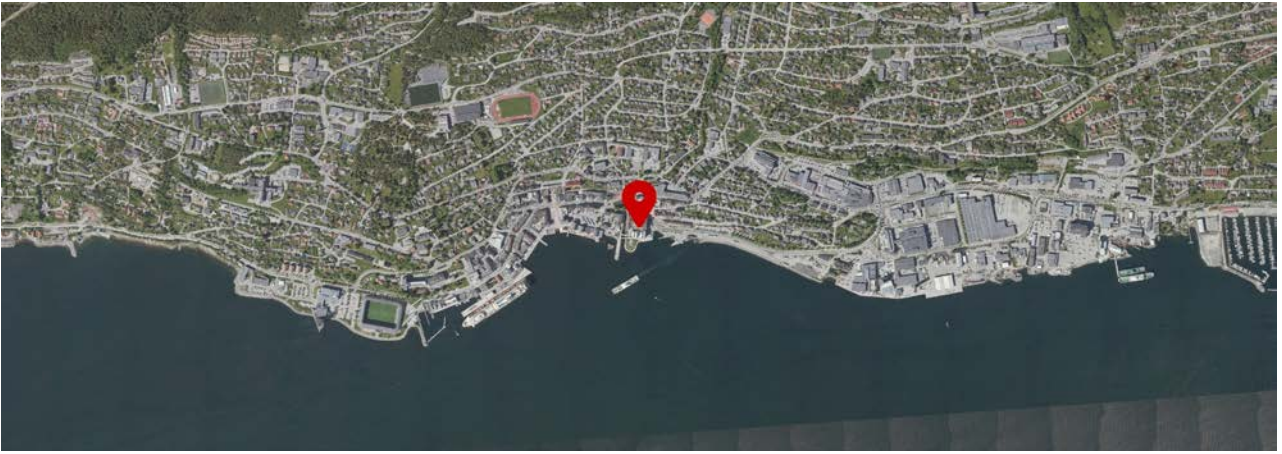
📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0148/25

Adresse: Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE, gnr. 25, bnr.
928 og 928, snr. 22 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/