

Ørnehaugvegen 6

SKÅLA

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total 53/53 kvm NOTAR.NO
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

notar



Ørnehaugvegen 6

Ørnehaugen- Ny hytte med alt på en flate, 2 soverom og stor uteplass!

Adresse	Ørnehaugvegen 6 6456 SKÅLA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 75 840,-
Totalpris	Kr 3 065 840,-
BRA-i/BRA Total	53/53 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	1

På vegne av selger har Notar v/ Frank Fylling en nesten helt ny hytte på Ørnehaugen for salg! Hytten er oppført i 2024, ligger høyt og fint til i felte med nydelig utsikt mot sør. Alt på en flate, med store vinduer og skyvedør i fasaden. Utgang til en romslig markterrasse. Hytten inneholder stue/ kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og gang. Romslig tomt på ca 800kvm. Kort vei til dagligvarebutikk på Skåla. Til Molde ca 10 minutter med bil.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	24
Plantegning	25
Budgivning	92

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





Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



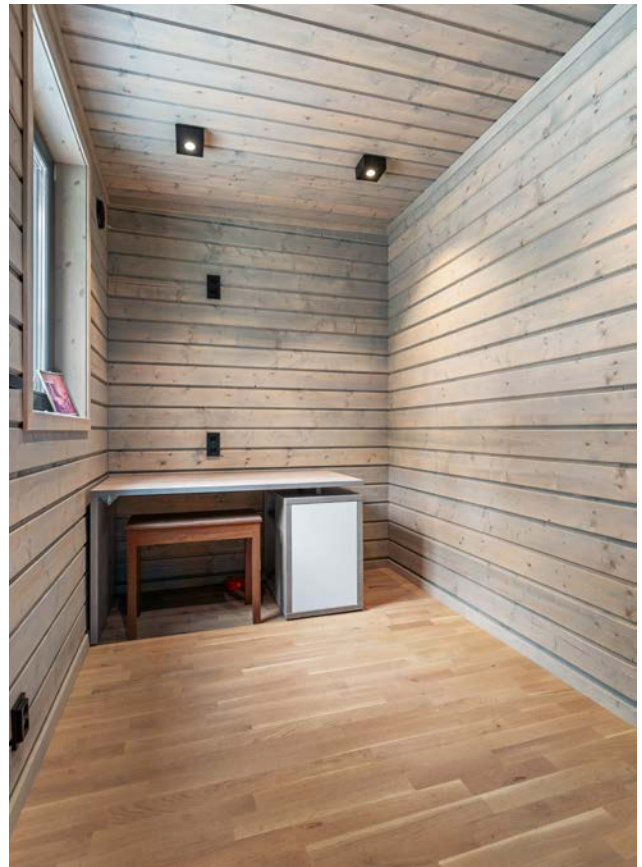
Soverom



Bad



Bad



Soverom



Terrasse



Dronefoto



Utsikt

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ørnehaugvegen 6, 6456 SKÅLA

OPPDRAKSNUMMER

15-0083/25

SELGER

Mathias Kaldvatsvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 13, bruksnummer 82,
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 810 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.06.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2024

BYGGEMÅTE

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Boligen har pvc-folie som taktekking fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vinduer: Boligen har sortmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører: Sortmalte ytterdører. Sortmalt skyvebalkongdør med utgang fra hovedsoverom. Alle dørene har 3-lags glass og er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Syd og vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 60 kvm med utgang fra stue og soverom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betonggulv på kultet grunn med radon/isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Pipe og ildsted: Boligen har ikke pipe og ildsted. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales, det er krav til pipe med få unntak, boligen har ikke vannbåren varme. Ferdigattest foreligger.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering: Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drencrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter: Såle/bankett for ringmurselement er trolig i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med helning mot sør.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Ingen deler av

dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

TG2

1. etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

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

1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG3

Branntekniske forhold

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Ellbil

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Hyttfeltet har privat avløpsanlegg

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest for fritidsbebyggelse, datert

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

22.11.2024.

INNHold

Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom, Bad

AREALER

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

ØKONOMI**PRISANTYDNING**

Kr. 2 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Molde kommune har ikke ferdig beregnet kommunale avgifter for eiendommen foreløpig. Det vil imidlertid påløpe kommunale avgifter.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 5 000,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Pliktig medlemskap i hytteeierforening for Ørnehaugen Hytteeierforening. Dette går til drift og vedlikehold av vei, vann og kloakk og fellesområder.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

74 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

75 840 Omkostninger totalt

91 340 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

94 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 840 Totalpris, inkl. omkostninger

3 081 340 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

3 084 140 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/13/82:

31.01.2018 – Dokumentnr: 383891 – Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:12

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:13

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:17

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:18

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:19

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:20

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:21

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:27

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:28

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:29

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:30

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:31

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:32

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:34

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:35

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:36

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:37

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:39
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:42
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:43
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:44
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:45
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:46
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:51
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:55
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:59
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:71
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:76
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:31
Gjelder også for fremtidige parseller i Ørnehaugen hyttefelt
Overført fra: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2018 - Dokumentnr: 383891 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:19
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:21
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:22
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:23
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:25
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:27
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:30
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:32
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:35
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:36
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:37
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:39
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:42
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:43
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:44
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:45
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:46
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:51
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:55
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:59
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:61

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:71
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:76
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:85 Snr:31
Gjelder også for fremtidige parseller i Ørnehaugen hyttefelt
Overført fra: Knr:1506 Gnr:13 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2024 - Dokumentnr: 1232202 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

26.05.2025 - Dokumentnr: 583847 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romsdal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 811 669 202
Elektronisk innsendt

01.02.2022 - Dokumentnr: 122551 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:13 Bnr:11
Elektronisk innsendt

GRUNNBOKSDATO

01.07.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

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

22.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg takst og foto	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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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.

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.

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.

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 vil det ikke lenger 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.

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.

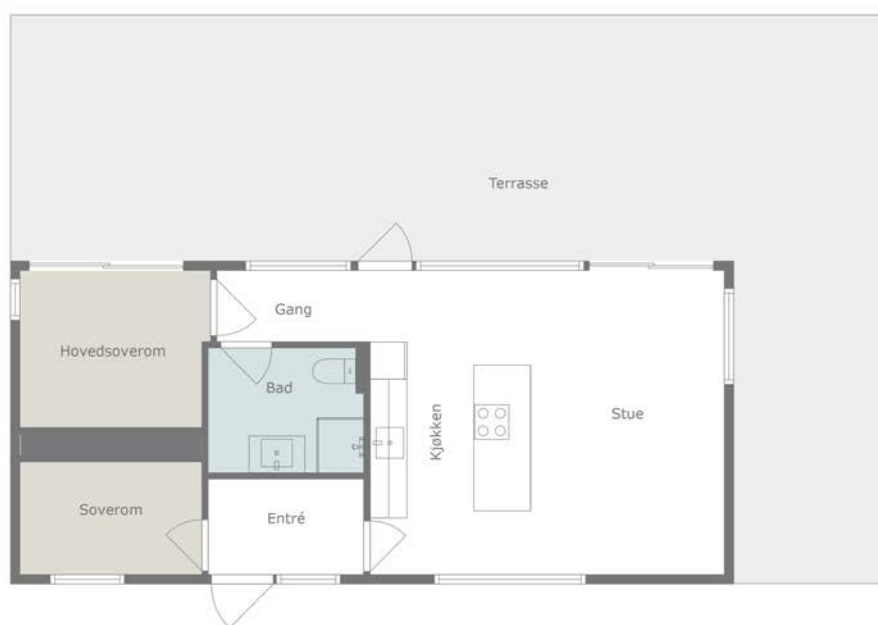


Vedlegg

ØRNEHAUGVEGEN 6

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Vedtekter
Protokoll
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0083/25	

Selger 1 navn
Mathias Kaldvatsvik

Gateadresse	
Ørnehaugvegen 6	

Poststed	Postnr
SKÅLA	6456

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0083/25

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: MK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømmerarbeid 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

Initialer selger: MK

2

Document reference: 15-0083/25

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

Dette er skal være rett mener jeg ! Jeg har ikke papir her jeg er og husken er ikke på topp pga diverse omstendigheter

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Kalvatsvik	fae8a7aa51b1a018c82338 3c5119b7885d70ef69	30.06.2025 09:17:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0083/25

- 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



Fritidsbolig



Ørnehaugvegen 6 , 6456 SKÅLA



MOLDE kommune



gnr. 13, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 21039-2094

Referansenummer: HZ9593

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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 er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivarettatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innbydende fritidsbolig fra 2024 som inneholder 2 soverom, gang, bad, stue og kjøkken. Fronten av boligen har store vindusoverflater. Gjennomgående god standard. Det er lagt platting i front og mot vest av boligen på ca 60 kvm, hvor man kan sitte og nyte den fantastiske utsikten og nærhet til naturen. Eiendommen ligger veldig usjenert til, alene på toppen av Ørnehaugen. Fra eiendommen er det kort vei til nærmeste dagligvare. Eiendommen ligger ca. 10 minutters kjøring fra Molde og ca. 45 minutter til Åndalsnes. I umiddelbar nærhet har man både sjølivet og flotte turmuligheter. Det er installert elbilader på husveggen mot nordøst.

13/82, Ørnehaugvegen 6, ferdigattest for oppføring av fritidsbolig foreligger for eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 82 / 0 / 0

Ansvarlig søker: Byggpartner Stig Havnes
Ansvarlig prosjekterende: BUSET AS
Ansvarlig prosjekterende: Quanti Roch Maria Mickiewicz
Ansvarlig prosjekterende: YTTERLI MASKIN AS
Ansvarlig prosjekterende: BOUWART SALG AS
Ansvarlig prosjekterende: SINGH RØR AS

Ansvarlig utførende: BUSET AS
Ansvarlig utførende: Quanti Roch Maria Mickiewicz
Ansvarlig utførende: YTTERLI MASKIN AS
Ansvarlig utførende: BOUWART SALG AS
Ansvarlig utførende: SINGH RØR AS
Ansvarlig utførende: MARROG AS

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Boligen har pvc-folie som takteking fra byggeår. Besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Vinduer:
Boligen har sortmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører:
Sortmalte ytterdører. Sortmalt skyvebalkongdør med utgang fra hovedsoverom. Alle dørene har 3-lags glass og er fra byggeår.

Terrasse:
Syd og vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 60 kvm med utgang fra stue og soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:
Klikkvinyll på gulv i entré med gulvvarme. Parkett på gulv i

stue/kjøkken og soverommene. Panel på veggene, vegg i soverom og i stue/kjøkken mot nord og øst et det parkett på veggene. Panel i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på kultet grunn med radon/isolasjon og diffusionsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Radon:
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Pipe/ildsted:
Boligen har ikke pipe og ildsted. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales, det er krav til pipe med få unntak, boligen har ikke vannbåren varme. Ferdigattest foreligger.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen sortmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger. Rommet har våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mager tilluft spalte i dør eller vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, parkett og panel på vegger og panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate og kjøkkenøy. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og frys/kjøleskap. Parkett på veggen over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsrør:
Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom og i kjøkkenskap. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i kjøkkenbenken. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Ikke krav til balansert ventilasjon i fritidsboliger under 150 kvm.

Varmtvannstank:
Ca. 100 liters varmtvannstank fra byggeår, tanken henger på veggen i badet, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

El-anlegg:

Beskrivelse av eiendommen

Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er installert av lelektro. Det ligger en samsvarserklæring innlagt på boligmappa.no fra lelektro, om dette er elbilader eller for hovedinstallasjonen er ukjent for takstmannen.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarslere. Det er ikke brannslukningsapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:

Såle/bankett for ringmurselement er trolig i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

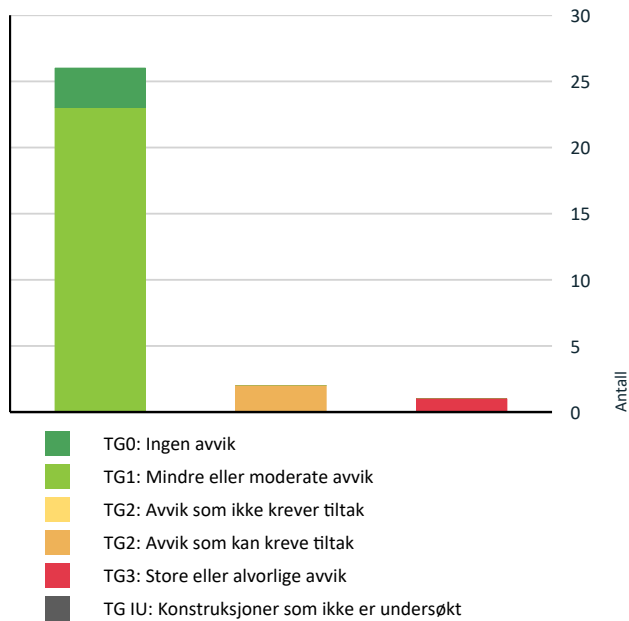
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

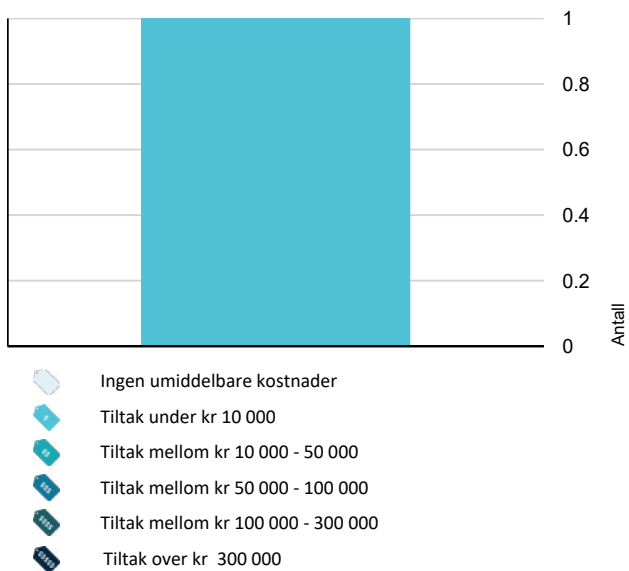
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Forholdsvis nytt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har pvc-folie som taktekking fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vinduer

Boligen har sortmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører

Sortmalte ytterdører. Sortmalt skyvebalkongdør med utgang fra hovedsoverom. Alle dørene har 3-lags glass og er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd og vestvendt markterasse oppført i tre på ca. 60 kvm med utgang fra stue og soverom.

INNENDIG

Overflater

Klikkvinyl på gulv i entré med gulvvarme. Parkett på gulv i stue/kjøkken og soverommene. Panel på veggene, vegg i soverom og i stue/kjøkken mot nord og øst et det parkett på veggene. Panel i innvendig tak.



Det er en del søl/flekker på gulvet i stue/kjøkken. Om dette er mulig og vaske vekk eller om det har trekt seg inn i parkettgulvet er ikke kjent for takstmannen. Dette bør kontrolleres ytterligere ved eventuell visning.

Om flekkene ikke kan vaskes vekk er dette et TG2 avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på kultet grunn med radon/isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe og ildsted. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales, det er krav til pipe med få unntak, boligen har ikke vannbåren varme. Ferdigattest foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen sortmalte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremvist.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft spalte i dør eller vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og panel i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

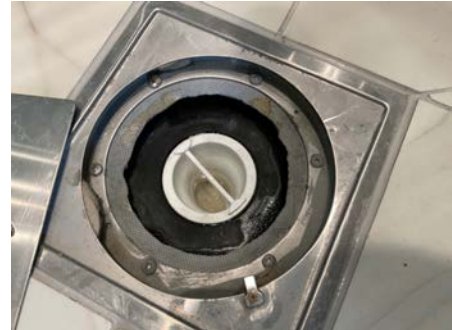
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med membran i gulvet. Synlig slukmansjett klemte bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft spalte i dør eller vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, parkett og panel på vegger og panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate og kjøkkenøy. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og frys/kjøleskap. Parkett på veggen over kjøkkenbenken. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom og i kjøkkenskap. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i kjøkkenbenken.

Rørlegger og/eller prosjekterende skal framlegge nødvendig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av rør-i-rør-systemet. FDV-dokumentasjonen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. En slik dokumentasjon skal inneholde: Type rør-i-rør-system og hvem som er leverandør av systemet

Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes med hvor de leverer vann. I tillegg bør de merkes med lengde.

Plantegning, skisse og eventuelt foto som viser hvor rør-ene er ført. Dette er spesielt viktig ved skjulte rørføringer.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Ikke krav til balansert ventilasjon i fritidsboliger under 150 kvm.

1 TG 1 Varmtvannstank

Ca. 100 liters varmtvannstank fra byggeår, tanken henger på veggen i badet, rommet har sluk. Varmtvannsbereider har fast strømtilkobling.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er installert av elektro. Det ligger en samsvarserklæring innlagt på boligmappe.no fra elektro, om dette er elbilader eller for hovedinstallasjonen er ukjent for 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?
Ja
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere. Det er ikke brannslukningsapparat i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drencrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Såle/bankett for ringmurselement er trolig i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med helning mot sør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

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

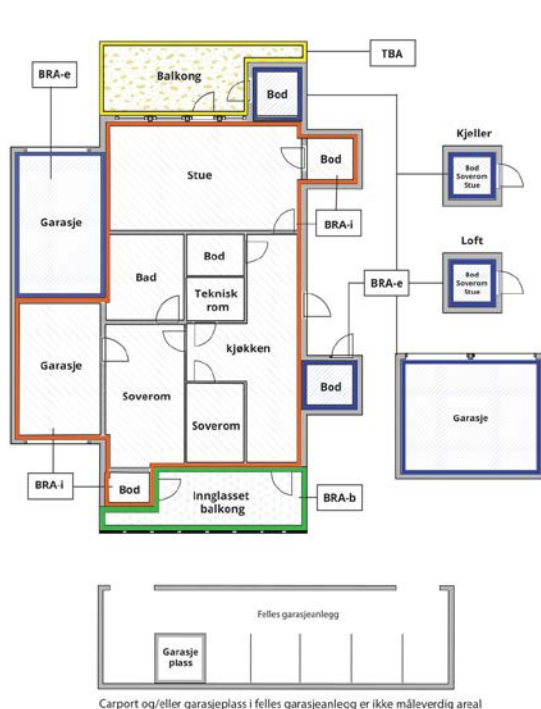
Hva er målverdig areal?

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 bod
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 målverdig 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 bygningssakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53			53	60
SUM	53				60
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom, Bad		

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installasjon elbilader. Dokumentasjon er ikke fremlagt takstmannen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	0

Kommentar

Fritidsbolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Mathias Kaldvatsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	13	82		0	810.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ørnehaugvegen 6

Hjemmelshaver

Kaldvatsvik Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Ørnehaugen på Skåla. Sydvendt med flott fjordutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterasse og gruset gårdsplass etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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

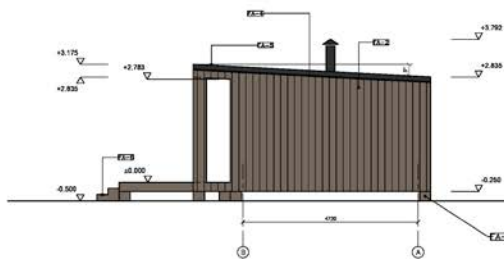
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ9593>

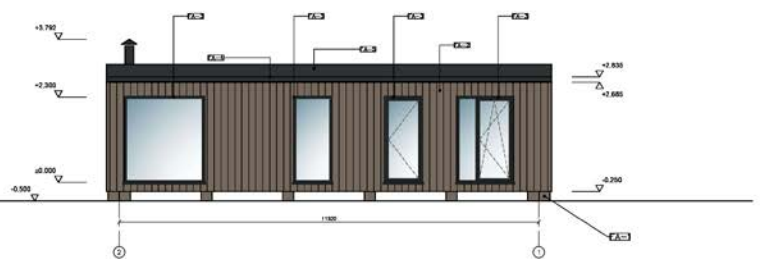
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

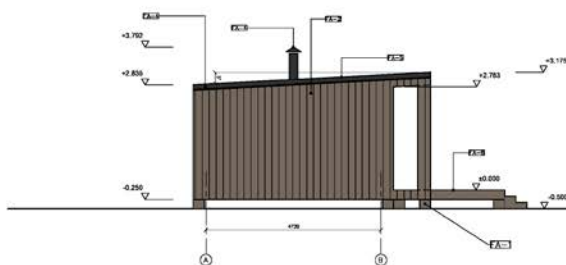
FACADE B-A
SCALE 1:100



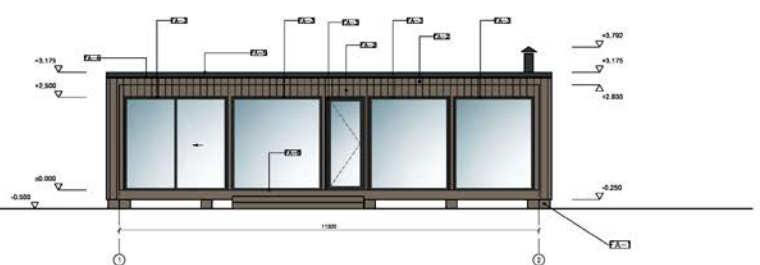
FACADE 1-2
SCALE 1:100



FACADE A-B
SCALE 1:100



FACADE 2-1
SCALE 1:100

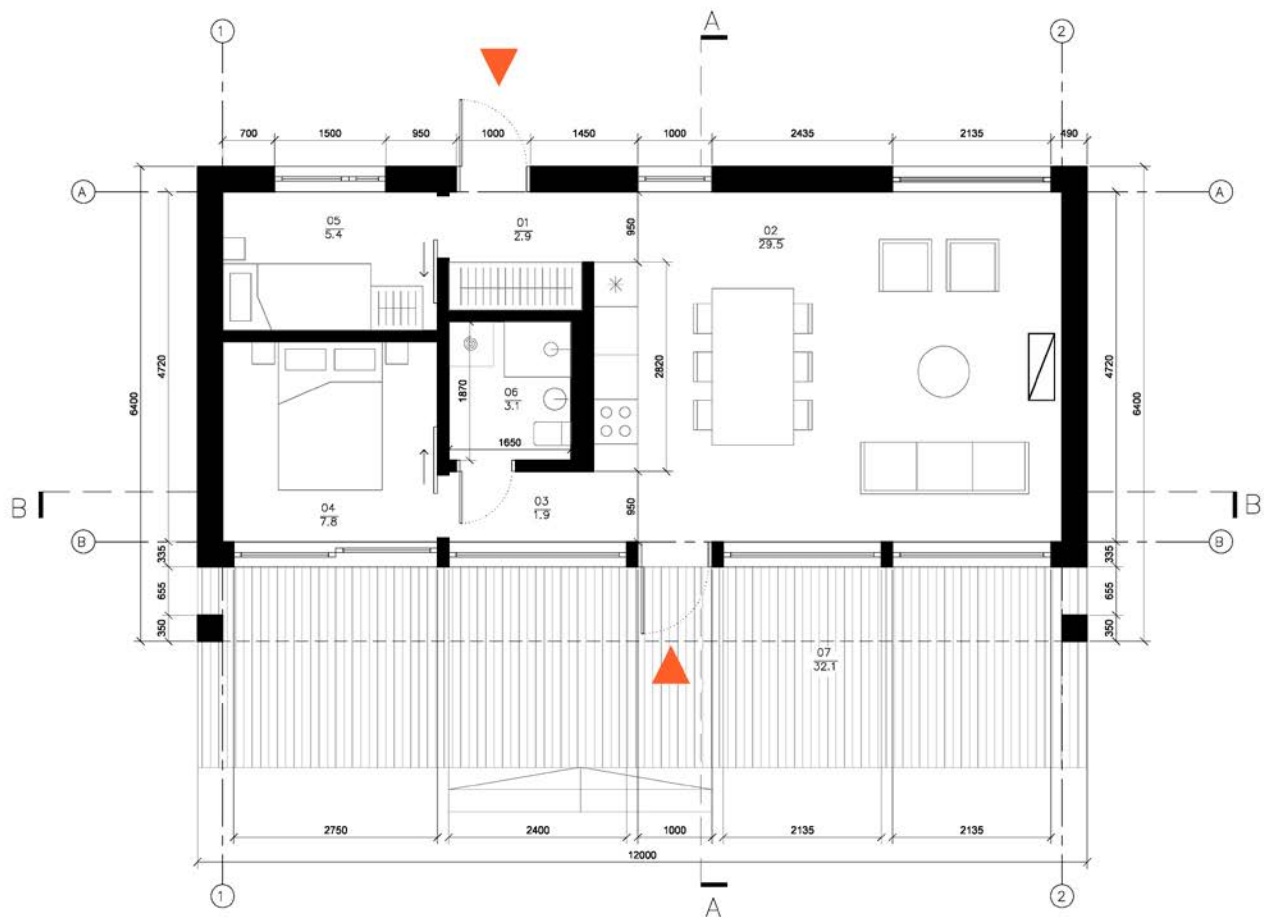


- FA-1** FA-1: Finishing of the foundations - mass tinted decorative silicone plaster, RAL 7006
- FA-2** FA-2: Facade finishing - Horizontal Spruce (AB+) finely sawn finishing boards (14x195mm) - Pearlescent water-based glaze containing natural oil (Graze shade Black Ebony, according to TIKKURILA color catalog)
- FA-3** FA-3: Window and door frame, Anthracite grey (RAL 7016)

- FA-4** FA-4: Metal window sills, metal parts and tin cover elements, RR2H3 Anthracite grey (RAL 7016)
- FA-5** FA-5: RUUKKI Classic steel roofing - RR2H3 Anthracite grey (RAL 7016)
- FA-6** FA-6: Wooden terrace decking, natural

project	Glasshouse	title	Facade 1-2, 2-1, A-B, B-A	phase	Architectural drawings
		drawn by	MS	revision	-
		scale	1:100	drawing no	AD-03
		date	18.01.2023.	page	3
site	Herand, Norway				

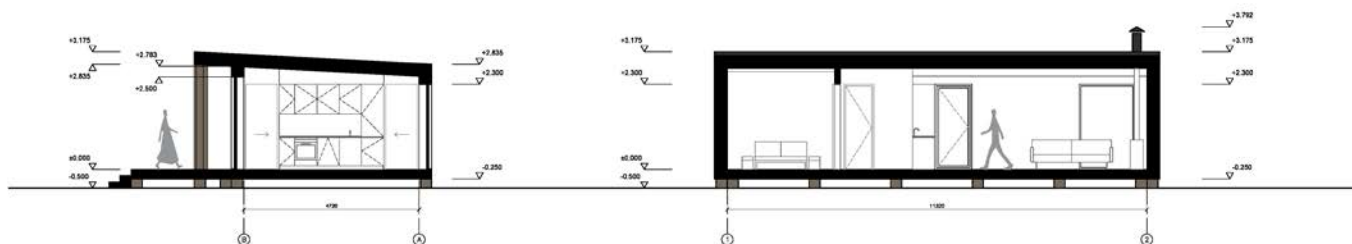
297x420



explication				project	title	phase
1	hallway	2.9 m²		Glasshouse	Floor plan	Architectural drawings
2	livingroom with kitchen	29.5 m²			MS	revision
3	hallway	1.9 m²		Herand, Norway	scale	drawing no
4	bedroom	7.8 m²			1:50	AD-01
5	bedroom	5.4 m²			date	page
6	bathroom	3.1 m²			18.01.2023.	1
7	terrace	32.1 m²				
	total room area	50.6 m²				
	total building area	76.8 m²				
	terrace area	32.1 m²				

SECTION A-A
SCALE 1:100

SECTION B-B
SCALE 1:100



297x420

project	Glasshouse	title	Section A-A, B-B	phase	Architectural drawings
		drawn by	MS	revision	-
site	Herand, Norway	scale	1:100	drawing no	AD-04
		date	18.01.2023.	page	4



MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00597-11	Gudrun Holm	22.11.2024

13/82, Ørnehaugvegen 6, ferdigattest for oppføring av fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13 / 82 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13 / 82 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Byggpartner Stig Havnes
Ansvarlig prosjekterende:	BUSET AS
Ansvarlig prosjekterende:	Quanti Roch Maria Mickiewicz
Ansvarlig prosjekterende:	YTTERLI MASKIN AS
Ansvarlig prosjekterende:	BOUWART SALG AS
Ansvarlig prosjekterende:	SINGH RØR AS
Ansvarlig utførende:	BUSET AS
Ansvarlig utførende:	Quanti Roch Maria Mickiewicz
Ansvarlig utførende:	YTTERLI MASKIN AS
Ansvarlig utførende:	BOUWART SALG AS
Ansvarlig utførende:	SINGH RØR AS
Tiltakshaver:	MARROG AS

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fritidsbolig.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune

Gudrun Holm
avdelingsleder byggesak og geodata

Stine Ugelvik Kanestrøm
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Byggpartner Stig Havnes

Kopi til:
MARROG AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 31.10.2024. Søknaden var komplett.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-23/00597.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

VEDTEKTER

Ørnehaugen Hytteeierforening
Org.nr. 930 881 414
www.ornehaugen.no

FORMÅL, ANSVARSOMRÅDE, MEDLEMSKAP

§1 Generelt om hytteeierforeningen

Ørnehaugen hyttefelt omfatter hytteeiendommene, naustområdet og fellesarealene inntegnet på kommunens reguleringsplan datert 21. juni 2012.

Totalt antall hytteeiendommer er 73. Antall naust, seksjonert og i rekke er inntil 31.

Med samtlige hytteeiendommer/naust innen hyttefeltet følger plikt til å delta i hytteeierforeningen.

§2 Formål

Hytteeierforeningens formål er å forvalte hytteeiernes felles interesser innenfor hyttefeltet. Herunder skal hytteeierforeningen eie, drifte og vedlikeholde fellesarealer og fellesanlegg.

§3 Medlemskap

Det foreligger ett medlemskap i hytteeierforeningen pr. eiendom, uavhengig av eventuelt sameie i den enkelte eiendom. Ved eie kun av naustseksjon regnes det som én eiendom, mens eie av både fritidseiendom og naustseksjon ikke gir mer enn ett medlemskap.

Hvert medlemskap gir rett til å avgi én stemme på årsmøtet.

Medlemskapet er knyttet til den enkelte eiendom og både kan og skal kun overdras sammen med denne.

§4 Foreningens navn og kontaktinformasjon

Foreningens navn er Ørnehaugen Hytteeierforening. Stiftelsesdato: 14. januar 2023.

Kontaktinformasjon: post@ornehaugen.no eller via nettside: www.ornehaugen.no

§5 Foreningens ansvars- og myndighetsområde

Hytteeierforeningens ansvars- og myndighetsområde omfatter, og er begrenset til, arealene og fellesanleggene som inngår i gnr. 13 bnr. 86 i Molde kommune, herunder felles ledningsnett for vann og avløp, slamutskillertank, felles veier og p-plasser.

Hyttefeltet omfatter også store friarealer som hytteeierforeningen ikke har ansvar for eller myndighet over. Disse arealene inngår i gnr. 13 bnr. 11 i Molde kommune.

Se vedlagte kartutdrag over henholdsvis gnr. 13 bnr. 86 og gnr. 13 bnr. 11.

Foreningen skal aktivt legge til rette for et inkluderende sosialt miljø i hyttefeltet.

ORGANISERING, ØKONOMI OG DRIFT

§6 Årsmøte

Hytteeierforeningens øverste organ er årsmøtet. Årsmøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april, og innkalles og ledes av styret.

Innkalling sendes skriftlig til hvert enkelt medlem, senest 14 dager før årsmøtet holdes. Før dette skal det gis en skriftlig forhåndsvarsling om dato og sted for årsmøtet samt frist for innsending av saker som medlemmer ønsker at årsmøtet behandler.

Med skriftlig menes også utsendelse via e-post og eller nyhetsbrev.

Årsmøtet skal minimum behandle følgende saker:

- årsregnskap og årsrapport utarbeidet av styret samt revisjonsberetning
- driftsbudsjett for inneværende år inkl. planlagte investeringer
- fastsettelse av medlemskontingent
- valg av styre med ett varamedlem, revisor, valgkomité og forretningsfører
- øvrige saker nevnt i innkallingen til årsmøtet

Årsregnskap og årsrapport for foregående regnskapsår, samt driftsbudsjett for inneværende regnskapsår, skal være vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Dersom noen ønsker at årsmøtet skal behandle saker utenom de ordinære sakene, må saken være innmeldt skriftlig til hytteeierforeningens styre innen den frist som styret angir i forhåndsvarselet der dato og sted for årsmøtet angis.

Alle årsmøtedokumenter gjøres alltid tilgjengelig på hytteforeningens nettside www.ornehaugen.no

Styret (jfr. §7) skal sørge for at årsmøtet får til behandling alle saker av betydning, herunder spørsmål om arbeid som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Kostnadskrevende arbeider/prosjekter skal alltid legges frem for årsmøtet med detaljerte beskrivelser av minimum planlagt tidslinje, omfang, etableringskostnad, eventuelle driftskostnader samt kort vurdering av risiko og sårbarhet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte, dersom en finner grunn til det. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst 1/10 av totalt antall stemmeberettigede skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Endring av vedtektene krever 3/4 flertall. Ellers fattes vedtak med simpelt flertall. Ved avstemning deltar de frammøtte på årsmøtet, jfr. dog §11.

Hvert medlemskap gir rett til å avgi én stemme på årsmøtet (jfr. §3). Stemmeberettigede kan møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt må fremlegges for hytteeierforeningens styre.

§7 Styre og representasjon utad

Hytteieierforeningen skal ha et styre bestående av 5 medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer og styreleder velges av årsmøtet for 2 år av gangen, dog slik at det hvert enkelt år ikke skal være flere enn 3 medlemmer på valg. Varamedlemmet velges for ett år om gangen.

Gjenvalg er tillatt.

Valg gjøres med utgangspunkt i valgkomitéens innstilling til årsmøtet (jfr. §9).

Styret skal sørge for at medlemmenes felles interesser ivaretas i tråd med vedtektene og gjeldende årsmøtevedtak. Herunder skal styret ha løpende kontakt med forretningsfører og gi nødvendige instruksjoner.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokoll skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmene og lagres på sikkert område på foreningens nettside. Protokoller distribueres til medlemmer ved forespørsel. Foreningens nettside brukes til fortløpende informasjon om styrets arbeid.

Styret representerer hytteieierforeningen utad. Hytteieierforeningen tegnes av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

§8 Medlemskontingent, budsjett og regnskap

For hver enkelt hytteeiendom og eller naust (jfr. §1) skal det betales årlig medlemskontingent til hytteieierforeningen. Begrepet «hytteeiendom» omfatter både ubebygd og bebygd tomt. En tomt regnes som bebygd fra datoen byggetillatelse foreligger. Kontingenten er differensiert slik:

Bebygd hytteeiendom:	Full kontingent
Ubebygd hytteeiendom:	40% av full kontingent
Naustseksjon:	80% av full kontingent

Ved eie av både hytteeiendom og naust skal det likevel kun betales én kontingent (jfr. §3). Eiendommen som utløser den høyeste kontingenten, legges til grunn.

Full kontingent fastsettes av årsmøtet. Årsmøtet fastsetter også frist for innbetaling av kontingenten. Kontingent for helt kalenderår faktureres alltid i etterkant av årsmøtet.

Kontingentmidlene må samlet sett minst tilsvare summen av totale driftsutgifter i henhold til vedtatt årsbudsjett.

Hytteieierforeningens ansvar omfatter drift og vedlikehold av felles rørledningsnett for vann/kloakk, felles veger og arealer, ulike tiltak på felles anlegg/arealer, snøbrøyting og strøing, renovasjon og bruk av forretningsfører. Oppstillingen er ikke uttømmende.

Hvert enkelt årsbudsjett skal ta høyde for opparbeiding og opprettholdelse av tilstrekkelig økonomisk buffer for å møte både uforutsette og planlagte vedlikeholdsutgifter innenfor foreningens ansvarsområde.

Det skal føres regnskap i samsvar med god regnskapsskikk. Revidert årsregnskap skal hvert år gjøres kjent for medlemmene i forbindelse med fremlegg av årsmøtedokumenter. Det benyttes ordinært regnskapsår fra og med 1. januar til og med 31. desember.

§9 Valgkomité

Foreningen skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer. Medlemmene velges av årsmøtet for 2 år av gangen, dog slik at det hvert år ikke skal være flere enn 2 medlemmer på valg. Gjenvalg er tillatt.

Valgkomitéen skal til hvert årsmøte legge frem innstilling til valg av styremedlemmer og varamedlem i tråd med vedtektenes §7. Valgkomitéen innstiller samtidig til sammensetting av ny valgkomité.

VEDTEKTER

§10 Vedtektsendringer

Med flertall som nevnt i §6 kan årsmøtet vedta endringer av vedtektenes §1, 2, 3 og 10 kan likevel ikke endres.

Forslag om vedtektsendringer må gis styret i god tid før innkalling til årsmøtet, og skal fremgå av saklisten vedlagt innkallingen.

§11 Krav om involvering

Styret skal sørge for at samtlige medlemmer alltid informeres om, og i størst mulig grad involveres i, planer og forslag om vedtektsendringer.

ØVRIGE FORHOLD

§12 Fellesarealer – ansvar, bruk og generell orden

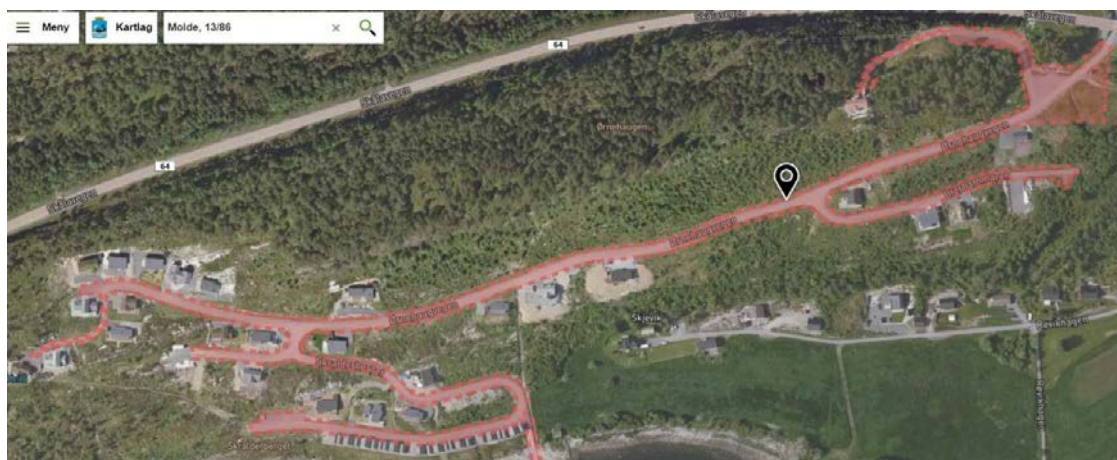
Hyttfeltets felles arealer, som inngår i gnr. 13 bnr. 86, forvaltes av hytteeierforeningen.

Annen bruk av, eller inngrep i, disse arealene enn det som må anses forutsatt i reguleringsplan, eller er vedtatt på årsmøtet, kan ikke skje uten samtykke fra styret. Et samtykke kan kun gis for enkelttilfeller/begrensede perioder.

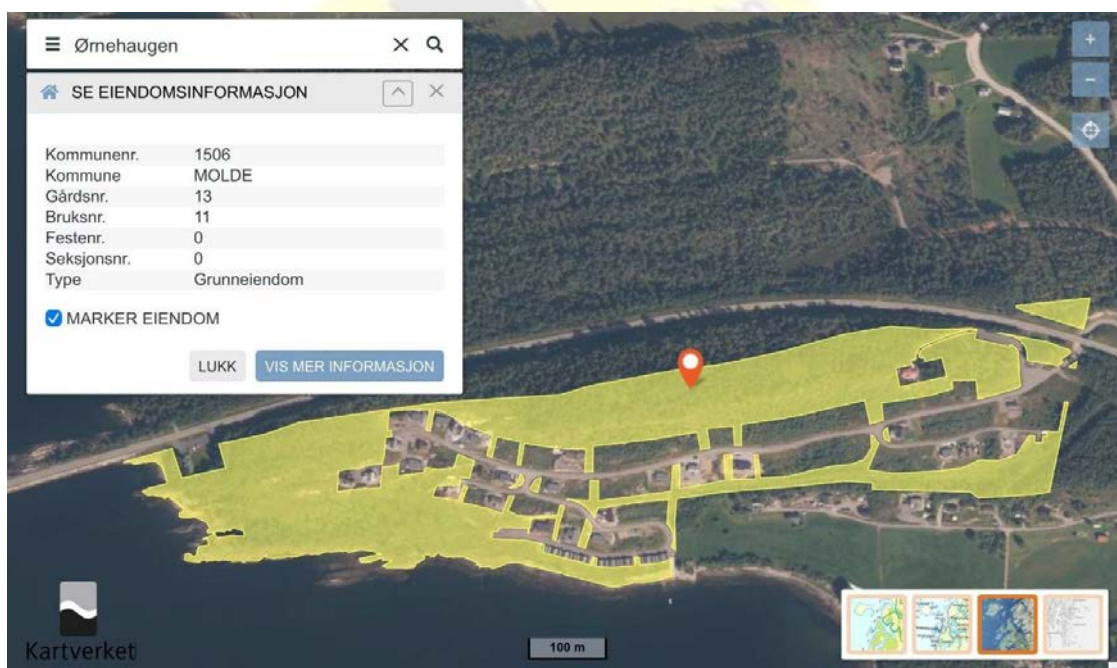
Ved bruk av alle fellesarealer påhviler det krav til den enkelte om skånsom bruk, opprydding og generell god orden. Alle medlemmer har ansvar for å utbedre skader som eventuelt måtte oppstå på fellesområder, inkl. felles veier, i forbindelse med utbygging av, eller arbeider på, egen eiendom.

Kartutdrag, jfr. vedtektenes §1 og §5

1506 Molde kommune – gnr. 13 bnr. 86 (inngår i hytteeierforeningens forvaltningsansvar)



1502 Molde kommune gnr. 13 bnr. 11 (inngår ikke i hytteeierforeningens ansvar):



PROTOKOLL



Møte: Ordinært årsmøte 2025	Sted: Vågheim Ungdomshus	Ref.: 250Å	Dato: 5. april 2025 kl. 13:00
Til stede: Fullmakter: Antall stemmer: Fra styret møtte: Andre roller:	Se innledning nedenfor. Se innledning nedenfor. Se innledning nedenfor. Lise Oshaug (leder), Kjell Bergsbakk, Anne Grete Svenøy Harald Sveum (pr. linje), Per Gunnar Larsen (pr. linje) Anita Halås, forretningsfører	Distribuert til: Alle hytte-/naust-/tomteeiere Arkiv	

Hytteierforeningen har i 2024 hatt 77 betalende medlemmer (hytte-, tomt-, nausteiendommer). Det var 23 personer til stede i møtet, 17 fysisk og 6 pr. linje. I tillegg var det 2 fullmakter. Til sammen 23 stemmer. Møtet var beslutningsdyktig. Styreleder Lise Oshaug ønsket velkommen til årsmøtet.

I henhold til vedtektene var det sendt ut forhåndsvarsel (4. mars) hvor dato for det ordinære årsmøtet ble bekjentgjort samt fristen for innmelding av saker (14. mars). Innen fristen var det kommet inn tre forslag til saker som var ønsket behandlet i årsmøtet.

Skriftlig innkalling med komplett sakliste og saksdokumenter var utsendt innenfor de frister som fremkommer i vedtektenes §4.

I henhold til vedtektene er det styret som skal innkalle og lede årsmøtet. Styret hadde utpekt styreleder Lise Oshaug til møteleder.

Sak 1/2025 Valg av referent

Anne Grete Svenøy ble foreslått som referent.

Vedtak: Anne Grete Svenøy ble enstemmig valgt til referent.

Sak 2/2025 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det var ingen merknader til innkalling eller sakliste.

Vedtak: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

Sak 3/2025 Styrets årsberetning

Styreleder gikk gjennom styrets årsberetning. Hovedfokus var rettet mot prioriteringer for styrets arbeid. Oppsummert i fire punkter:

1. Kartlegging av risiko og sårbarhet innenfor hytteeierforeningens ansvarsområder.
2. Prioritere og utarbeide prosjektbeskrivelser for større arbeider som er i tråd med årsmøtevedtak.
3. Videreutvikle og gjennomføre rutiner for drift, utvikling, informasjon og dokumentasjon – blant annet ved bruk av veiledende årshjul – samt ved å bruke nettsidens muligheter til å lagre og organisere relevant dokumentasjon både på åpen og lukket område.
4. Utarbeide nye vedtekter med aktiv involvering gjennom høring.

Med disse prioriteringene som bakteppe, redegjorde hun for listen med gjennomførte aktiviteter.

Vedtak: Årsmøtet tok styrets årsberetning til etterretning.

Sak 4/2025 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Forretningsfører Anita Halaas gikk gjennom hovedpunktene i årsregnskapet.

Inntekter

Samlede inntekter fremkommer med kr 300.000; kommer utelukkende fra medlemskontingent.

Kostnader

Samlede driftskostnader kr 179.614. De største postene er relatert til brøyting/strøing (ca. kr 60.000), samlingsplass i fjæra, programvare/lisenser og styrehonorar. Summen av såkalte «nødvendige kostnader» er kr 35.000 og er i hovedsak knyttet til vedlikehold av vann-/avløpssystem og vedlikehold av vegnettet.

Resultat

Ovenstående ga et årsresultat på kr 120.386.

Balanse/egenkapital

Samlede bankinnskudd kr 165.416. Leverandørgjeld kr 16.822. Egenkapital pr. 31.12.24 er kr 148.594.

Revisjonsberetning

Foreningens revisor, Anne Grethe Fredvig-Erichsen hadde avgitt en ren revisjonsberetning.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig det fremlagte årsregnskap med revisjonsberetning som Ørnehaugen hytteeierforenings årsregnskap for 2024.

Sak 5/2025 Budsjett 2025

Forretningsfører gikk gjennom fremlagte forslag til budsjett for 2025.

Drift

Samlede inntekter (kontingent) kr 300.000. Samlede kostnader kr 209.000 utenom investeringer (se sak 10). De største kostnadene er knyttet til de samme postene som i årsregnskapet for 2024.

Budsjettert resultat kr 91.000.

Driftsbudsjettet vil gi kr 240.000 på konto ved årets utgang.

Investeringer/anskaffelser

Fremlagte forslag om «utvidelse og sikring av båtopptrekk» (se sak 10) samt innkjøp av utstyr utgjør en kostnad anslått til kr 105.000. Egenkapitalen/likviditeten vil som følge av dette ligge på om lag kr 130.000 ved årets utgang.

Vedtak: Årsmøtet godkjente det fremlagte forslag som hytteeierforeningens budsjett for 2025. Vedtaket var enstemmig.

Sak 6/2025 Fastsettelse av medlemskontingent

Nytt kontingentnivå og differensieringsmodell ble vedtatt i fjorårets årsmøte. Basert på erfarings-tall fra regnskapsåret 2024 samt styrets forslag til budsjett for 2025, også hensyntatt vedtak om oppbygging av en økonomisk buffer, foreslår styret å beholde medlemskontingenten for 2025 på samme nivå som for 2024, dvs.

Bebygd hytteeiendom	Full kontingent	kr 5.000
Ubebygd hytteeiendom	40% av full kontingent	kr 2.000
Naustseksjon	80% av fullkontingent	kr 4.000

Vedtak: Årsmøtet vedtok at det ikke gjøres endringer i medlemskontingenten for inneværende år. Vedtaket var enstemmig.

Sak 7/2025 Vedtektsendringer

Harald Sveum og Anne Grete Svenøy hadde ledet styrets arbeid med forslag til nye vedtekter. Første forslag ble sendt ut på høring i januar. Etter høringsinnspill ble opprinnelig forslag revidert noe. Endelig forslag ble lagt ut på hytteeierforeningens nettsider slik at medlemmene kunne gjøre seg kjent med forslaget i god tid før årsmøtet.

Harald redegjorde kort om formålet med arbeidet og hovedpunktene som var endret. Han mente det fremlagte forslaget representerte et godt gjennomarbeidet dokument som ville kunne stå i flere år uten nye endringer.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets innstilling. Det fremlagte forslag utgjør Ørnehaugen hytteeierforening sine nye vedtekter f.o.m. 5. april 2025. De nye vedtektene legges ut på foreningens hjemmeside. Vedtaket var enstemmig.

Sak 8/2025 Fremlegging av «Risikovurdering 2024/2025»

Per Gunnar Larsen og Anita Øyen hadde ledet styrets arbeid med en ROS-analyse som var fremlagt for årsmøtet. Per Gunnar Larsen redegjorde kort for innholdet i det fremlagte dokumentet og understreket at dette må være et «levende» dokument som oppdateres jevnlig.

Formålet med dokumentet er å kartlegge de største risiko- og sårbarhetsforhold som hytteeierforeningen står ansvarlig for slik at preventive tiltak kan iverksettes. Tiltakene er nærmere beskrevet, herunder med anbefalt frekvens og kostnadsanslag (årlig). Risikovurderingen danner også grunnlag for oppbygging av økonomisk buffer som vedtatt i forrige årsmøte.

Vedtak: Årsmøtet godkjente det fremlagte dokument som hytteeierforeningens gjeldende «Risiko- og sårbarhetsanalyse». Vedtaket var enstemmig.

Sak 9/2025 Fremlegging av prosjektbeskrivelse «Veibom»

Fjorårets årsmøte hadde bedt styret utarbeide en prosjektbeskrivelse for en eventuell etablering av veibom inn til hyttefeltet. Gunhild Furu har bistått styreleder/styret i utredningsarbeidet. Det var innhentet forslag til teknisk løsning og tilhørende kostnadsanslag fra ulike leverandører. Juridiske forhold og tidsramme for eventuell gjennomføring var også med i utredningen. Fire alternative løsninger var skissert. Styreleder gjennomgikk fremlagte redegjørelse.

Styret har landet på to *foretrukne* alternativer, nr. 2 og nr. 4 i prosjektbeskrivelsen.

Basert på alt. 4, dvs. 1 elektrisk bom og 1 manuell bom, er det anslått en etableringskostnad i størrelsesorden kr 310.000 for den elektriske bommen samt en årlig driftskostnad på rundt kr 11.000. I tillegg er etablering av manuell bom anslått til om lag kr 40.000.

Basert på at hytteeierforeningen pr. i dag ikke har tilgjengelig egenkapital til å gjennomføre et så kostnadskrevende prosjekt, innstiller styret på at en eventuell gjennomføring utsettes. Om etablering av veibom anses nødvendig på et senere tidspunkt, krever det oppbygging av egenkapital.

Foreløpig forbedringstiltak: Skilte vegen bedre med større skilt «privat veg» og «innkjøring forbudt».

Under innkomne saker var det kommet inn innspill til dette prosjektet – se sak 12.

Vedtak: Årsmøtet vedtok å utsette dette prosjektet og ba styret gjøre en ny evaluering i 2027. Ny sak fremlegges for årsmøtet i april 2028. I mellomtiden skiltes vegen bedre. Vedtaket var enstemmig.

Sak 10/2025 Fremleggelse av prosjektbeskrivelse «Utbedring og sikring av båttopptrekk»

Kjell Bergsbakk hadde ledet prosjektarbeidet som anses som en naturlig forlengelse av prosjektet «samlingsplass i fjæra» som ble utført i 2024.

Eksisterende utleggsplass for båt fungerer ikke tilfredsstillende. Styret har vært i dialog med utbygger, men kom ikke lenger her. Styret foreslår derfor at hytteeierforeningen i egen regi utbedrer og sikrer båtopptrekket. Kjell redegjorde kort for fremlagte prosjektbeskrivelse hvor forslag til gjennomføringsplan og kostnadsanslag fremkom. Forslaget innebærer så langt tidevann og annet tillater det, gjennomføring i 2025. Eventuell slutføring i 2026. Foreningen har egenkapital til gjennomføring av prosjektet. Årsmøtet ser på prosjektet om en investering for hyttefeltets attraktivitet.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til gjennomføring av prosjektet i tråd med styrets innstilling. Vedtaket var enstemmig.

Sak 11/2025 Valg

a) Styremedlemmer

Tre styremedlemmer står på valg i år: Lise, Harald og Per Gunnar. Ingen ønsket gjenvalg. Kjell og Anne Grete står ikke på valg i 2025.

Valgkomitéens leder, Leif Sverre Hoel, redegjorde for komitéens innstilling. Forslag til nye styremedlemmer: Rita Fylling, Gunhild Furu og Harald Bergsbakk. Valgkomitéen hadde i rekrutteringsprosessen søkt etter ny styreleder, men hadde ikke lykket med dette. Det ble derfor besluttet at det nye styret konstituerer seg selv i første styremøte. Med utgangspunkt i årets prosess, ble det fra valgkomitéens side foreslått at styret for fremtiden bør søke å finne ny leder i egne rekker når en styreleder trer av.

Ny styreleder rekrutteres primært blant medlemmene i styret. Det gis imidlertid anledning til å velge styreleder utenom sittende styre, dog blant foreningens medlemmer.

Varamedlemsordningen for de ulike situasjonene blir som beskrevet under sak 8b).

Det ble videre bestemt at det gamle og det nye styret har et fellesmøte for å sikre god overlevering av saker, oppgaver og pågående prosjekter. Valgkomitéen bør også være representert i overleveringsmøtet.

Vedtak: Årsmøtet valgte Rita Fylling, Gunhild Furu og Harald Bergsbakk som nye styremedlemmer. Det nye styret konstituerer seg selv i første styremøte. Styreleder kan velges utenom styrets medlemmer, dog blant foreningens medlemmer. Valget var enstemmig.

b) Varamedlem

I forbindelse med arbeidet med vedtektsendringer, var det bl.a. kommet inn forslag om å innføre ordning med varamedlemmer til styret. Styret hadde således foreslått ordning med ett varamedlem. Dette er inkorporert i vedtektenes §6 og §7. Årsmøtet drøftet nytteverdien av å innføre en slik ordning.

Valgkomitéens skriftlige innstilling:

Om styreleder velges blant styrets medlemmer, velges Jan Kåre Iversen som varamedlem. Om styreleder velges utenom styrets medlemmer, blir styremedlem Harald Bergsbakk varamedlem.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til valgkomitéens innstilling. Varamedlem blir Jan Kåre Iversen om styreleder utpekes blant styrets medlemmer. Om styreleder utpekes utenom styret, dog blant foreningens medlemmer, går styremedlem Harald Bergsbakk over som varamedlem. Vedtaket var enstemmig.

c) *Valgkomité*

Leif Sverre Hoel stod på valg i 2025. Valgkomitéen innstilte på at avtroppende styreleder, Lise Oshaug, ble valgt som nytt medlem i valgkomitéen. Tjenestetid 2 år. Den nye valgkomitéen vil da bestå av: Hanne Naastad, Tove Alfarnes og Lise Oshaug.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til valgkomitéens innstilling og Lise Oshaug ble valgt som nytt medlem i valgkomitéen. Valget var enstemmig.

d) *Forretningsfører*

Anita Halaas hadde sagt seg villig til å fortsette som hytteeierforeningens forretningsfører. Styret ba om årsmøtets tilslutning til dette.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets innstilling. Anita Halaas fortsetter som foreningens forretningsfører. Vedtaket var enstemmig.

e) *Revisor*

Anne Grethe Fredvig-Erichsen hadde sagt seg villig til å fortsette som hytteeierforeningens revisor. Styret ba om årsmøtets tilslutning til dette.

Vedtak: Årsmøtet ga sin tilslutning til styrets innstilling. Anne Grethe Fredvig-Erichsen fortsetter som hytteeierforeningens revisor. Vedtaket var enstemmig.

Sak 12/2025 Innmeldte saker

Innen fristen var det kommet inn tre forslag til saker som var ønsket behandlet i årsmøtet:

1. *Reduksjon av medlemskontingent*

Det var kommet inn forslag om å redusere medlemskontingenten.

Ut fra foreningens generelle kostnadsnivå, ansvar for infrastruktur (se ROS-analyse), årsmøtevedtak om å bygge opp en økonomisk buffer bl.a. for å kunne gjennomføre ønske/planer om nye større prosjekter, innstiller styret på at innkomne forslag ikke tas til følge. Se egen sak 7 og vedtak.

2. *Innspill vedr. løsning veibom*

Det var kommet inn innspill om å velge en løsning med kun én automatbom plassert rett etter kulvert/undergang. En slik bomplassering vil da dekke/sikre alle hyttene i feltet.

Styret innstiller på at dette forslaget tas med i den videre vurdering av prosjektet – se egen sak 9 og vedtak.

3. *Facebook som kommunikasjonsplattform*

Det var kommet inn innspill om hvorvidt hytteeierforeningen burde vurdere alternative kommunikasjonsplattformer da mange ønsker å velge seg bort fra Facebook. Det ble også stilt spørsmål ved nytteverdien av en egen nettside. Det ble understreket at nettsiden er et viktig verktøy for styret hva gjelder lagring av dokumentasjon.

Vedtak: Årsmøtet ba det nye styret om å vurdere hensiktsmessigheten i forhold til ulike kommunikasjonsplattformer. Vedtaket var enstemmig.

Ekstra forslag

Hytteeierforeningen arbeider for en omregulering av Ørnehaugen hyttefelt

I selve årsmøtet ba Finn André Fredvig-Erichsen om å få fremme et forslag. Han ønsket at hytteeierforeningen v/ styret skulle undersøke mulighetene for å kunne søke om omregulering / endring av reguleringsbestemmelsene for hyttefeltet når det gjelder BYA-bestemmelsene. I dag er maks. bebyggd areal (fotavtrykk) pr. tomt på 130 m². Dette gir begrenset rom for å bygge anneks, uthus, garasje/carport e.l.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte 5. april 2025



Erfaringen er at man som enkeltperson har vansker med å nå frem. Et samlet fremstøt for å få endret bestemmelsene har større sannsynlighet for å oppnå resultat. Årsmøtedeltagerne drøftet spørsmål rundt saksforholdet, herunder fremgangsmåte, tidsplan, kostnader, fagbistand osv.

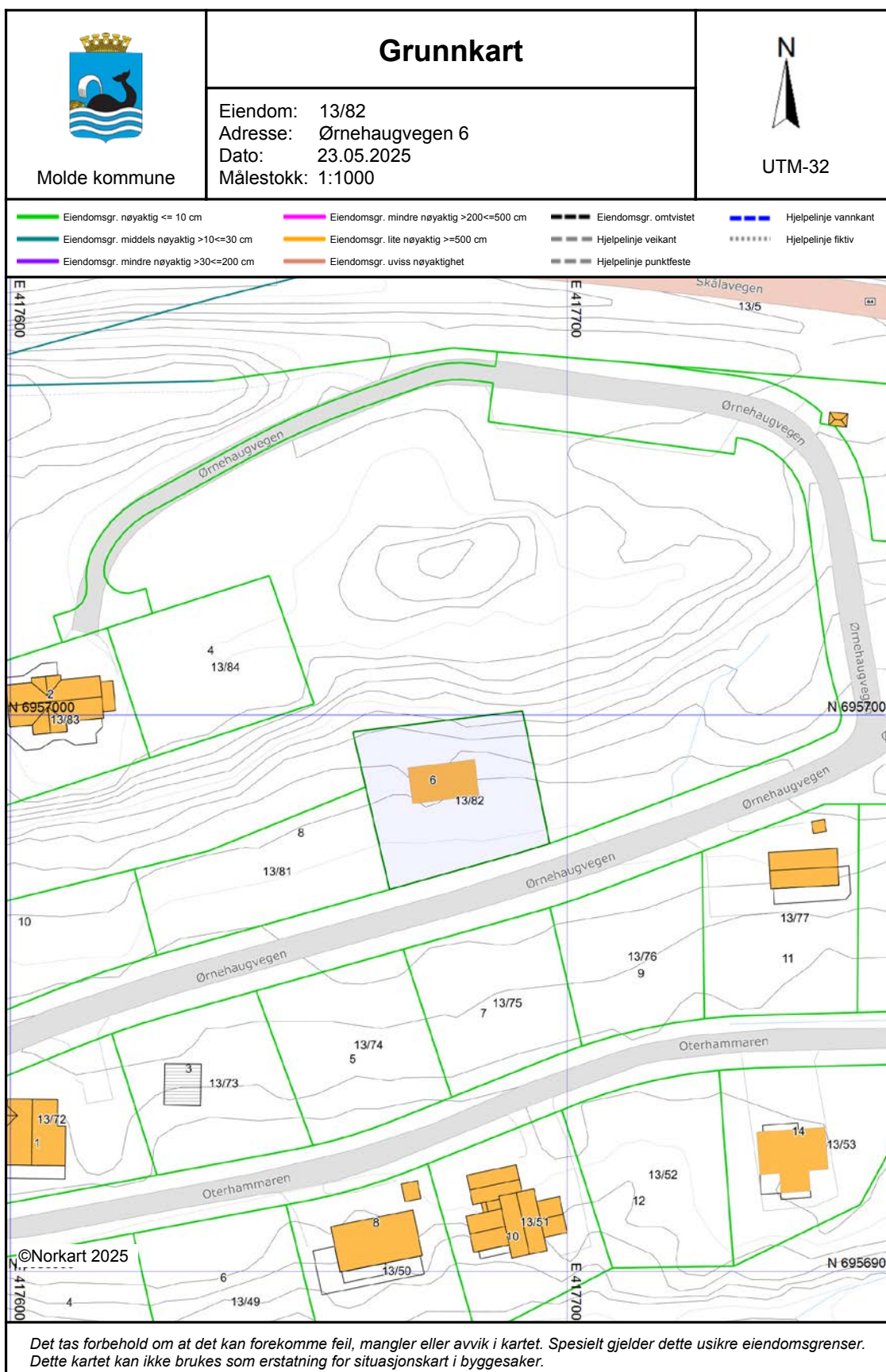
Årsmøtet ble enige om å be det nye styret om å ta et initiativ overfor kommunen i sakens anledning. Herunder verifisere hvorvidt det i det hele tatt ville være mulig/sannsynlig å bevirke endringer i reguleringsbestemmelsene.

Det ble servert bakst og kaffe/te.

Avtroppende styremedlemmer ble takket av med ord og blomster.

Det var ingen flere saker til behandling og årsmøtet ble hevet kl. 15.05.

Molde, 5. april 2025



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	810.4
Etablert dato	01.02.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	14.03.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.08.2021 01.02.2022	OPPM-21/01020	Tinglyst 01.02.2022	13/11 (-810,4), 13/82 (810,4) 13/81, 13/86

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6956988.97	417678.17		Ja	810.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KALDVATSVIK MATHIAS F130379*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Stavikvegen 599 6430 6430 BUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ørnehaugvegen 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6456 SKÅLA	Kirkesogn	08010206 Røvik og Veøy
Grunnkrets	701 Grønnes	Tettsted	
Valgkrets	6 SKÅLA/BOLSØYA/KORTGARDEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301220108		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	22.11.2024

1: Bygning 301220108: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 22.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	76,8
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.06.2023	29.06.2023
Ferdigattest	22.11.2024	22.11.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ørnehaugvegen 6	H0101	13/82	50,6	3	1	1	Kjøkken

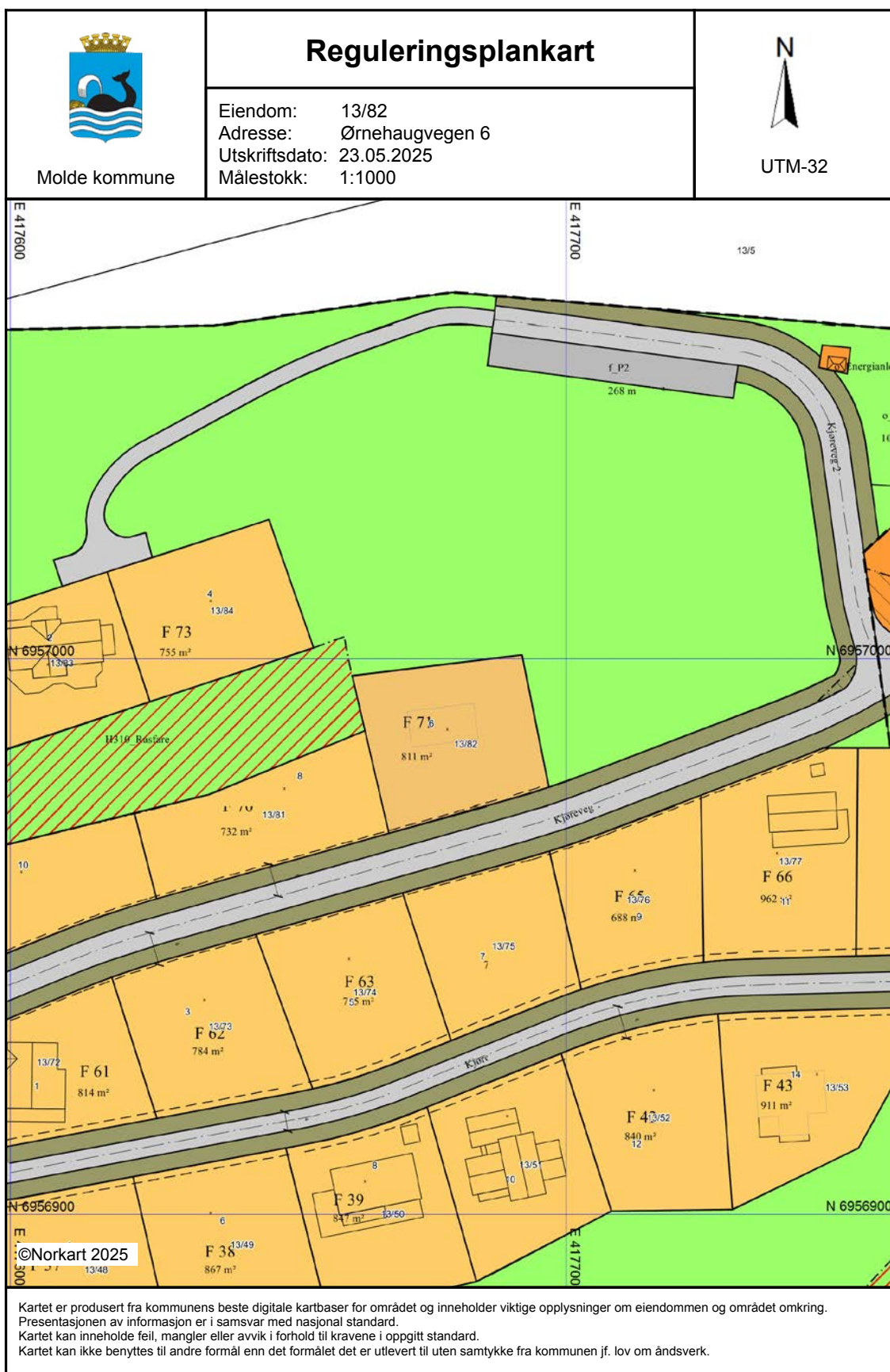
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50,6	50,6	0	0	0



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2*
 LNF-område
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*
 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
 Infrastrukturgrænse
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Faresonegrense

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtegrense

-  Byggegrense

-  Regulert senterlinje

-  Målelinje/Avstandslinje

-  Påskrift feltnavn

-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

-  Påskrift areal

-  Påskrift bredde

-  Påskrift plantilbehør

Gjeldende reguleringsbestemmelser 02.12.2013 øk
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRIVAT REGULERINGSPLAN – ØRNEHAUGEN
HYTTEFELT, MOLDE KOMMUNE

KOMMUNE	: Molde
REGULERINGSOMRÅDE	: Ørnehaugen
DATO FOR REGULERINGSBESTEMMELSER	: 20.09.2010
DATO FOR PLANFORSLAG	: 20.09.2010
DATO FOR REVISJON	: 16.05.2012
	20.07.2012, etter kommunestyret sitt vedtak og med redigeringsmessige endringer utført av administrasjonen
	02.12.2013 ME pkt.3.1.1 øk
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK	:21.06.2012

§ 1. GENERELT

1.1. Hensikt med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust ved Ørnehaugen. Planen skal også sikre allmenn ferdsel langs sjø.

1.2. Planområde

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsbestemmelsene gjelder innen området vist med reguleringsgrense.

1.3. Reguleringsformål

Planen er del inn i ulike arealformål etter plan- og bygningsloven § 12-5, med følgende inndeling:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde

1.4. Hensynssoner

Planen er delt inn i hensynssone etter plan- og bygningsloven § 12-6, med følgende inndeling

- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø
- Fareområde for ras

- Sikring av fredet kulturminne
- Høgspenningsanlegg
-

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse er på plankartet vist med punktmarkering (kryss) og tomtegrenser. Krysset sitt midtpunkt skal ligge innenfor byggets ytre grense. Det kan tillates å bygge separat uthus under forutsetning av at dette plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta.

2.2 Utforming, farge og materialbruk

Ny fritidsbebyggelse skal representere god arkitektur, tilpasset stedets landskap. Det skal fortrinnsvis benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt og mørk virkning. Det kan ikke benyttes blanke metallplater eller lignende.

Forstøtningsmurer skal anlegges av naturstein, fortrinnsvis som tørrmur.

2.3 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.

Det skal ikke settes opp flaggstenger eller portaler.

Parabol eller andre store antenner skal ikke monteres på hver enkelt hytte men samles i et fellesanlegg.

2.4 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke bakkeplanering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bebyggelsen.

2.5 Krav til byggesøknad

Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger redegjøres for terrenginngrep gjennom inntegning av eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.

2.6 Parkering

Innenfor området for fritidsbebyggelse skal det være en parkeringsdekning tilsvarende 1 biloppstillingsplass pr. hytte. Biloppstillingsplassene skal etableres innenfor den enkelte tomt.

2.7 Vann og avløp

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et kloakkanlegg er godkjent er det ikke tillatt å legge inn vann i bygg innenfor området for fritidsbebyggelse.

Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

2.8 Byggegrenser

Regulert byggegrense er 6 meter fra senterlinje.

2.9 Endringer i reguleringsplanen

Når særlige grunner foreligger kan kommunen gjøre mindre endringer i reguleringsplanen, men da under forutsetning av at disse endringene ligger innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

§3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse

Innenfor området tillates oppført fritidsbebyggelse – hytter, uthus og naust.

Hytter

Maksimum tillatt bebygd areal pr. tomt BYA = 130 m².

Uthus/anneks skal medregnes i utnyttelsesgraden, men ikke biloppstillingsplass.

Maksimal mønehøgde for fritidshus er 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøgde for fritidshus er 5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningene skal ha mønetak, pulttak eller flatt tak. Takvinkel for mønetak skal være mellom 21 og 32 grader. Takvinkel for pulttak skal være maks 17 grader. Flatt tak kan nyttes på tomter der terrenget har maksimal gjennomsnittelig fall på 1:8 der huset skal plasseres.

Grunnmurshøyde eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,5 m i flatt terreng og 1,5 m i skrånende terreng.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av kjøreveger er tillatt oppført innenfor området.

Naust

Innenfor området regulert til naust er det tillatt oppført inntil 23 nye naust. Det er tillatt å sette opp som enkle eller doble naust, for øvrig skal det være minimum 1 meter byggeavstand mellom naustene. Naust skal føres opp i grupper som vist på plankartet. Byggegrense viser nedre avgrensing for plassering av bygg.

Det skal utarbeides en plan i forbindelse med utbyggingen.

Planen skal vise tomter og plassering og ytre mål for hvert enkelt naust slik det skal bygges. Plassering av naustene skal være tilpasset terrengforholdene på stedet. Naustene skal være like i proporsjoner og takvinkel, men kan variere i størrelse og høyde.

Til planen skal det ligge ved illustrasjonsplan som viser naustene i grunnriss og i oppriss som profil og perspektiv.

Det skal bare være ett båtopptrekk, og dette skal ligge mot øst, mot eksisterende naust. Porter skal være vendt fra sjøen. Strandlinja nedenfor naustene skal ligge mest mulig urørt og er åpen for alminnelig ferdsel.

Plan for naustene skal godkjennes av Molde kommune v/plan- og utbyggingsavdelinga som en samlet utbyggingsplan.

Det kan ikke bygges naust før denne planen er godkjent.

Naustene skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrengnivå er 30 cm. Maks største utvendige mål på naust er 4 meter x 7 meter, og takvinkelen skal være 30 grader. Største høyde fra terreng til gesims skal ikke overstige 280 cm. Naustene skal ha saltak. Tekking skal utføres med materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Bebyggelsen skal ha materialbruk og naturfarger som ikke reflekterer lys.

Vindusarealet sin dagslysflate skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal (BRA).

Gavlveggen skal være vendt mot sjøen. Terreng og eksisterende vegetasjon skal hensyntas ved plassering av hvert enkelt naust. Naustene oppføres fortløpende fra øst.

3.1.2 Renovasjonsanlegg

Området for renovasjonsanlegg skal planeres og skjermes for omkringliggende hyttebebyggelse ved en tett stedegen beplantning. Området skal ikke være synlig fra offentlig veg. Det skal legges til rette for kildesortering av avfall, dimensjoneringsgrunnlaget for restavfall pr hytte er 100 liter. Eventuelle byggverk skal ha en god estetisk utforming.

3.1.3 Energianlegg

Området omfatter eksisterende trafokiosk.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg

Eksisterende Fv 64 og kommunalveg til Grønneset er regulert til offentlig kjøreveg.

Kjøreveg 1, 2, 3, 4 og 5 er felles kjøreveg for alle hyttetomtene (F1 – F82) i området.

Kjøreveger skal opparbeides med fast dekke. Det skal ikke etableres vegbelysning innenfor området.

Kjøreveg 1, 2 og 4 er regulert med 5 meter bredde, tilsvarende vegklasse A1 (fig. C.22) i Statens vegvesens håndbok 017.

Kjøreveg 3 er regulert med 4 meter bredde, tilsvarende vegklasse A1 (fig. C.21) i Statens vegvesens håndbok 017.

Kjøreveg 5 er regulert med 4 meter bredde.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig for å etablere kjøreveger skal legges så skånsomt som mulig i terrenget og det skal tas spesielt hensyn til landskapet slik at vegene blir så lite synlig fra omgivelsene som mulig. Arealene skal tilsås med stedegen beplantning.

Skjæringer og fyllinger som går utover regulert vegformål kan etableres på tilgrensende areal med formål hytter og friluftsområde.

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal

Området omfatter annet trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende.

3.2.4 Kollektivholdeplass

Området omfatter eksisterende kollektivholdeplass langs Fv 64.

3.2.5 Parkeringsplasser

Parkeringsplassene skal benyttes av brukerne og besøkende av hytteområdet. Brukere av friluftsområdene kan nytte den øverste parkeringsplassen.

3.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsformål

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etableres turstier i området med maks. bredde 1,5 meter.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av kjøreveger er tillatt i anleggsperioden.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

3.4.1 Friluftsområde

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde i sjø. Det er ikke tillatt med masseuttak eller fylling i området.

3.5 Hensynssoner i reguleringsplan (pbl § 12-6)

3.5.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5m over terrenget. Oppstamma enkelttrær kan aksepteres. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

3.5.2 Bevaring kulturmiljø

Den naturlige vegetasjonen i området skal bevares. Det er ikke tillatt å grave, tildekke, ødelegge eller på annen måte utilbørlig skjemme de SEFRAK-registrerte bygningene. Evt. tiltak må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

3.5.3 Fareområde for ras

I fareområde for ras kan det ikke settes opp bygninger eller settes av areal for opphold.

3.5.3 Hensynssone D

Området innholder automatisk fredet kulturminne. Det er her gjort funn av steinalderlokaliteter. Den naturlige vegetasjonen i området skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke høve til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge,

grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

3.5.4 Hensynssone C

Området inneholder ikke automatisk fredet kulturminne, men skal sikre de automatisk fredete kulturminne og landskapet rundt. Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke høve til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tekniske anlegg (vei, vann og avløpsnett) skal være opparbeidet/ferdigstilt før bebyggelsen står ferdig.

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring, jfr. kulturminnelova § 8 andre ledd.

BESTEMMELSER

Bestemmelsene er juridisk bindende. De er ment å fastsette i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

BYGGEOMRÅDER

(jf. pbl § 20-4, 2.ledd)

Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

1. Tidligere stadfesta eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.
2. For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§81, 86 og 93 (arbeider som krever byggetillatelse, meldepliktige bygg og visse andre konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før områder inngår i reguleringsplan.
3. Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for nåværende bebyggelse, samt bruksendring til boligformål, innen nåværende boligområder er unntatt fra plankrav dersom følgende kriterier er oppfylt:
 - Utnyttelsesgrad: 30 % BYA. Bebygd areal beregnes i henhold til TEK.
 - Oppføring av inntil to enheter i form av frittliggende bebyggelse
 - Unntaket gjelder også fradeling. Dersom tomten som fradeles er større enn 2 daa eller mindre enn 0.5 daa, skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller bebyggelsesplan
 - Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter i form av frittliggende bebyggelse innenfor samme felt, uten at tiltakene inngår i plan
 - ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
 - ikke hindrer eksisterende løypestraser eller grøntkorridorer
 - ikke er nærmere vassdrag, vist på originalplankartet, enn 50 m
 - har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
 - ikke er i konflikt med kulturminner

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

4. I eksisterende og nye byggeområder kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg og samfunnstjenester som vei, vann, avløp, trafiksikker skolevei er etablert, og det er kapasitetsdekning i grunnskolen. I tillegg skal forholdet til ras, flom, erosjon og støy være vurdert og dokumentert. Vedlagte sjekklister for risiko- og sårbarhetsanalyse skal benyttes. Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.
5. Før reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan vedtas må kulturminnemyndigheten vurdere hvorvidt foreslått arealdisponering innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.
6. Ny bebyggelse skal søke å ta hensyn til viktige naturtyper jf. vedlagte temakart naturforvaltning.
7. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye boligfelt skal det avsettes tilstrekkelig fellesareal.

8. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Eksisterende terrengs beskaffenhet skal være bestemmende for valg av hustype.
9. Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.
10. Bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk i størrelse, form og farge (jf. pbl §74, nr.2) og denne planens retningslinjer.

Krav til uteareal (§ 20-4, 2.ledd, bokstav d)

11. Ved etablering av boliggrupper med 5 enheter eller mer skal det være sikret og opparbeidet felles lekeareal. Arealet skal ha en skjermet plassering og være egnet til formålet

FRITIDSBEBYGGELSE OG NAUST

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

12. På Sekken kan det i område for spredt fritidsbebyggelse bygges inntil 50m til strandsonen.
13. Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 kvm, inklusiv uthus/anneks, ekskl. parkeringsplasser. Beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK).
14. Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.
15. Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettformede områder skal ikke bygges ned.
16. Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.
17. Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.
18. 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.
19. Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. 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 50 m². Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.
20. Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l i hovedsak utføres i naturstein.

NÆRINGSAREAL

21. Ved utbygging av næringsareal stilles krav til samtidig ferdigstillelse av bygninger og utomhusareal (§20-4, 2. ledd, bokstav b).

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

(jfr PBL § 20-4, andre ledd)

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)**Omfang og lokalisering (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)**

22. På arealer som i plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

23. Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår (bl. a egen veileder Landbruk Pluss). Bruksendring krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

24. I område avsatt til spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, bokstav c) kan bygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
- Er avklart med kulturmyndighetene
- Lokal løsning for vann- og avløp er godkjent av kommunen
- Tar hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap, og tilpasses lokal byggeskikk

25. Omfang av spredt boligbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Område	Områdenavn	Maks antall boliger i planperioden
B 1	Sekken Nord	3
B 2	Romdalvik	3
B 3	Skovik	3
B 4	Hagaskogen	3
B 5	Årset-Horsgård	5
B 6	Sølsnes-Malo	5
B 7	Vikdalen	5
B 8	Talset-Kortgarden	5
B 9	Istad	5
B 10	Øverbygda	5
	Havnevika - Nesje	3

26. Omfanget av spredt fritidsbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Områdenr	Områdenavn	Maks antall fritidsboliger i planperioden
F 1	Sekken Vest	10

Størrelse og form (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

27. Nye brygger tillates ikke i LNF-området. I område for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er det tillatt med oppføring av og forlengelse av brygger for inntil 12 m². Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m². Sprenging tillates ikke.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEFYLLING

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

28. I områder avsatt til råstoffutvinning (herunder masseuttak) og massefylling (deponi), kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 84, 86a og 93 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

29. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle nye uttak og fyllinger med større terrengendringer enn 3 meter. Dette gjelder også for eksisterende tiltak ved utvidelse av disse.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktiseringen av planen.

BYGGEOMRÅDER

1. For områder som utbygges i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides bebyggelsesplan. For områder der det er avvik fra kommuneplanen skal det utarbeides reguleringsplan.
2. I byggeområder må det påregnes at **utbyggingsavtale** vil være en forutsetning for utbygging. Dette gjelder for boligprosjekter for en utbygging på mer enn 6 boliger eller investeringer på mer enn 10 mill. kr over en treårsperiode.
3. Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller deres sikringssoner (kulturminneloven §8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Møre og Romsdal fylke). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 skal oppfylles på reguleringsplannivå.

Alternativ energi

4. Det skal legges til rette for fjernvarme i framtidige bolig- og næringsfelt.
5. Bruk av vannbåren varme og **alternative energikilder** skal vurderes ved alle større utbygginger og dokumenteres ved all byggesaksbehandling.
6. Det henvises til teknisk forskrift av 1.1.2007 § 8.2 for energikrav knyttet til bygging.

Samfunnssikkerhet

7. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, skred, ras, flom og erosjon. Vedlagte "sjekkliste" for risiko- og sårbarhetsanalyse skal brukes.
8. Ved all planlegging og utbygging i eller ved strandsonen/havområdet, skal det tas hensyn til mulighetene for stigning i havnivået.

Form

9. Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster skal unngås.
10. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

Barn og unge

11. Barn og unges interesser skal vektlegges i alle plansaker og ved enkeltsaksbehandling. Vedlagte kart over "barnetråkk" skal legges til grunn.
12. Lekeplasser bør plasseres i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbevarende areal. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet.

Næringsareal

13. Næringsområder som har bruksareal mot offentlig veg eller gang-/sykkelveg skal opparbeide et fysisk skille mellom næringsaktiviteten og det offentlige i form av vegetasjon, steinsetting m.v. Midlertidige skur, haller m.m tillates ikke.

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

14. Ved etablering av **2. hus på gard**, skal dette knyttes opp mot og tilpasses eksisterende gardsbebyggelse, gjerne som del av tunet.
15. Eksisterende bebyggelse skal være bestemmende for plassering og retning på ny bebyggelse.
16. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.
17. Der det i LNF-områdene må gis dispensasjon for bygging, gjelder:
- ingen bygg bør plasseres nærmere sjø enn 100 meter
 - ingen bygg bør plasseres nærmere vassdrag, vist på originalplankartet, enn 30 meter
 - ingen bør plasseres nærmere kulturminne enn 50 meter
 - ingen bygg bør plasseres nærmere svært viktig jordbruksareal enn 25 meter
 - eksisterende fritidsboliger kan tillates utvidet, etter søknad, innen en øvre ramme på 130 kvm BYA inklusiv parkering og uthus/anneks pr. tomt/enhet.
Beregnes i henhold til TEK
 - temakart "Potensielle hytteområder" skal legges til grunn
18. I dispensasjonssaker for naust gjelder:
- naustet forutsettes benyttet til lagring av båt og utstyr, og kan ikke innredes til varig opphold
 - maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen
 - maks bebygd areal og bruksareal beregnet etter TEK, skal ikke overstige 50 m2
 - naustet skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser
 - fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres ved for eksempel plassering av båtoppdrag eller inngjerding
 - området rundt naustet skal ikke privatiseres ved anleggelse av plattinger, plassering av benker og lignende
 - det skal vises varsomhet under opparbeidelsen av området og gis melding til kulturminnemyndighetene dersom det blir gjort funn av arkeologisk interesse jf. kulturminnelovens § 8.
19. Utlekking av flytebrygger for allmennheten kan vurderes i tilknytning til naustområder. I vurderingen skal en spesielt se på forhold som gjelder tilgjengelighet til strandsonen, bademuligheter og ferdsel i strandsonen.
20. Arealressurser og biologisk ressurser skal nyttes og forvaltes slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes på kort og lang sikt.
21. Det er et overordna mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskapet, elver og bekkedrag.
- ### NFFF-områder
22. Det skal tas spesielt hensyn til natur-, friluftsliv-, ferdsel- og fiskeinteressene i NFFF-områdene. Dette gjelder også ved etablering av industriutslipp, etablering av avløpsledninger m.v som kan påvirke vannkvaliteten og resipientforholdene.

23. Faste installasjoner og anlegg som kan komme i konflikt med andre interesser som f.eks naturvern, friluftsliv og fiske kan bli tillatt ved utarbeidelse av reguleringsplan i området.

Akvakultur

24. Lokaliseringen av akvakulturanlegg kan bare skje hvis dette ikke kommer i vesentlig konflikt med andre brukerinteresser. Ved lokaliseringen må det tas spesielt hensyn til bl.a. badeplasser, fiskeplasser (f.eks tradisjonelle plasser for kilenot, laksegarn m.v), skipsleder, kulturminner og hekkeplasser for sjøfugl. Det skal også tas hensyn til adkomst til båtplasser, naust og brygger/kaianlegg.

Potensielle hytteområder (jf. temakart):

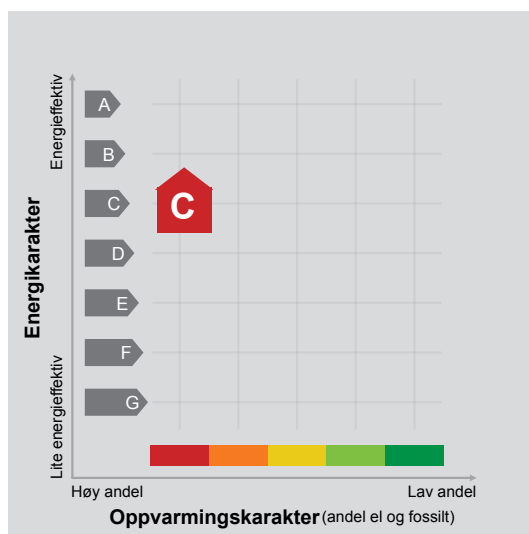
Det vises til retningslinjer om dispensasjonsbehandling i LNF-områder. For øvrig legges følgende retningslinjer til grunn:

1. Det er spesielt viktig at snaufjell og områder i overgangen mellom skog og snaufjell holdes fri for videre hytteutbygging
2. Kulturlandskap og eksisterende setertun bør bare i spesielle tilfeller utnyttes til hyttebygging
3. Hyttebygging bør som regel skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan
4. Det må legges vekt på god tilpassing av hyttene i terrenget. Terrengtilpassingen må illustreres i reguleringsplanen
5. I reguleringsplanen må det redegjøres for konsekvenser for kulturlandskap. Eksisterende setertun må ikke forstyrres av hyttebygging. Hyttene skal ved plassering og utforming underordne seg lokal egenart. Jordfarger anbefales.
6. Nye hytter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder
7. Nye hytter må ikke forstyrre trekkveger for vilt
8. Hyttebygging som kan utløse vegutbygging utenom hyttefelt bør unngås

ENERGIATTEST



Adresse	Ørnehaugvegen 6
Postnummer	6456
Sted	SKÅLA
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301220108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133872
Dato	11.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ørnehaugvegen 6

Avstand til sjø

318 m

Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	10 min 🚗
🚋 Reiten Linje 420, 487	5 min 🚶 0.4 km
🚋 Røvikhagen Linje 420, 487	8 min 🚶 0.8 km

Avstand til byer

Molde	16 min 🚗
Kristiansund	1 t 10 min 🚗
Trondheim	3 t 45 min 🚗
Bergen	282.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kviltorp	9 min 🚗
🚗 Kviltorp Camping	9 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Tusten Skiheiser
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 4

Aktiviteter

Molde og Hustadvika Rideklubb	12 min 🚗
Bowlingsenteret Moldehallen	13 min 🚗
Høyt & Lavt Molde	12 min 🚗
Molde Golfklubb	13 min 🚗

Sport

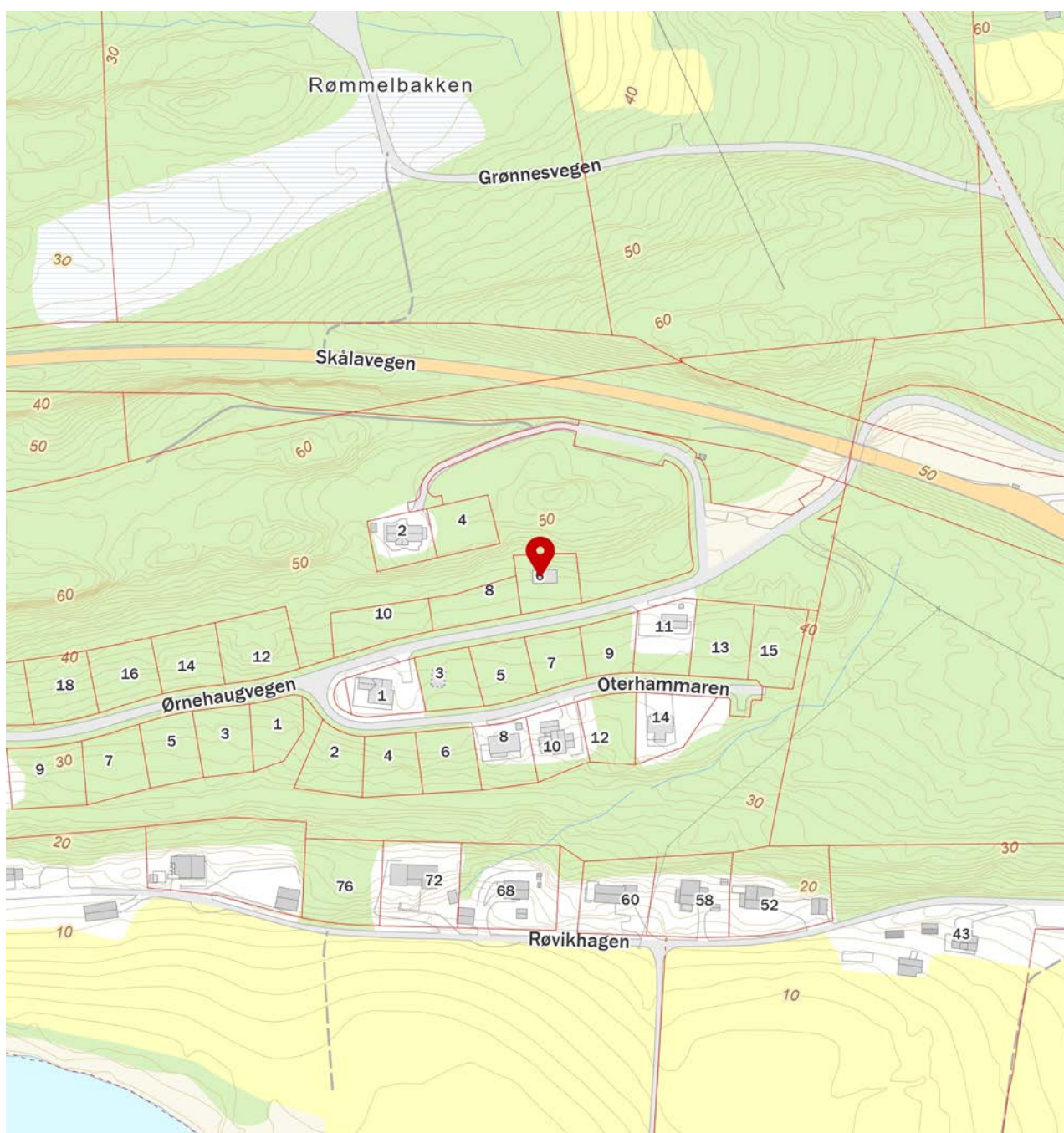
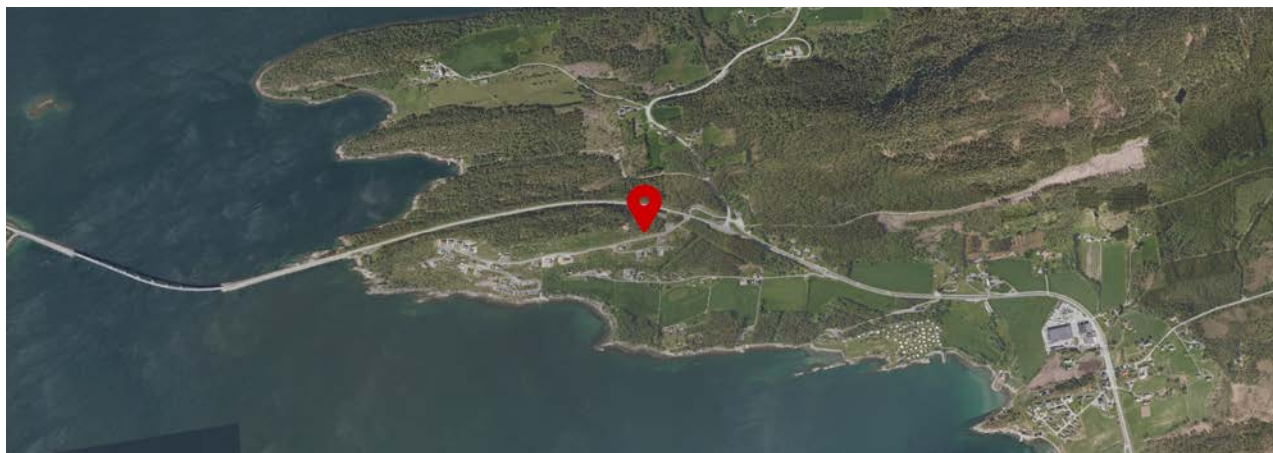
⚾ Geitnesvågen Ballbinge Ballspill	4 min 🚗 2.8 km
⚽ Våganebanen - grasbane Fotball	5 min 🚗 3.5 km
🏊 Skåla Helse og Trim	8 min 🚗
🏊 Pro Gym Eikremsvingen	9 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Vågane PostNord, søndagsåpent	21 min 🚶 2 km
Spar Skåla Post i butikk	6 min 🚗 5.8 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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 15-0083/25

Adresse: Ørnehaugvegen 6, 6456 SKÅLA, gnr. 13, bnr. 82 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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/