

Moldelivegen 9

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 5 600 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 103/103 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Moldelivegen 9

Molde sentrum- Meget tiltalende 4(5)-roms selveier med 3p-plasser. Usjenert takterrasse- Mulighet for kjøp av garasje!

Adresse	Moldelivegen 9 6415 MOLDE
Prisantydning	Kr 5 600 000,-
Omkostninger	Kr 152 990,-
Totalpris	Kr 5 752 990,-
Fellesutgifter	Kr 3 750,-
BRA-i/BRA Total	103/103 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1960
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/ Frank Fylling har gleden av å selge denne lekre selveierleiligheten sentralt i Molde by! Her får du en svært gjennomført leilighet, hvor alle overflater og teknisk anlegg er oppgradert i 2020, leiligheten er flott oppgradert, har 3 soverom og 2 bad. Garderoberoom/gang kan også benyttes som det 4.soverommet. Utgang til egen privat takterrasse på hele 146kvm med meget gode solforhold og nydelig utsikt! Innvendig er det flotte detaljer og materialvalg av god kvalitet. Flott eikeparkett, garderober med innredninger, lekkert kjøkken fra JKE, ventilasjonsanlegg, pent nytt bad, og ikke minst store vinduer fra gulv til tak på stuen. Her slipper man inn den flotte utsikten, uten innsyn. 3 p-plasser medfølger. Veldrevet sameie med god økonomi. Mulighet for kjøp av loftsleiligheten i tillegg.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	30
Plantegning	31
Budgivning	166

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





Kjøkken



Kjøkken



Soverom



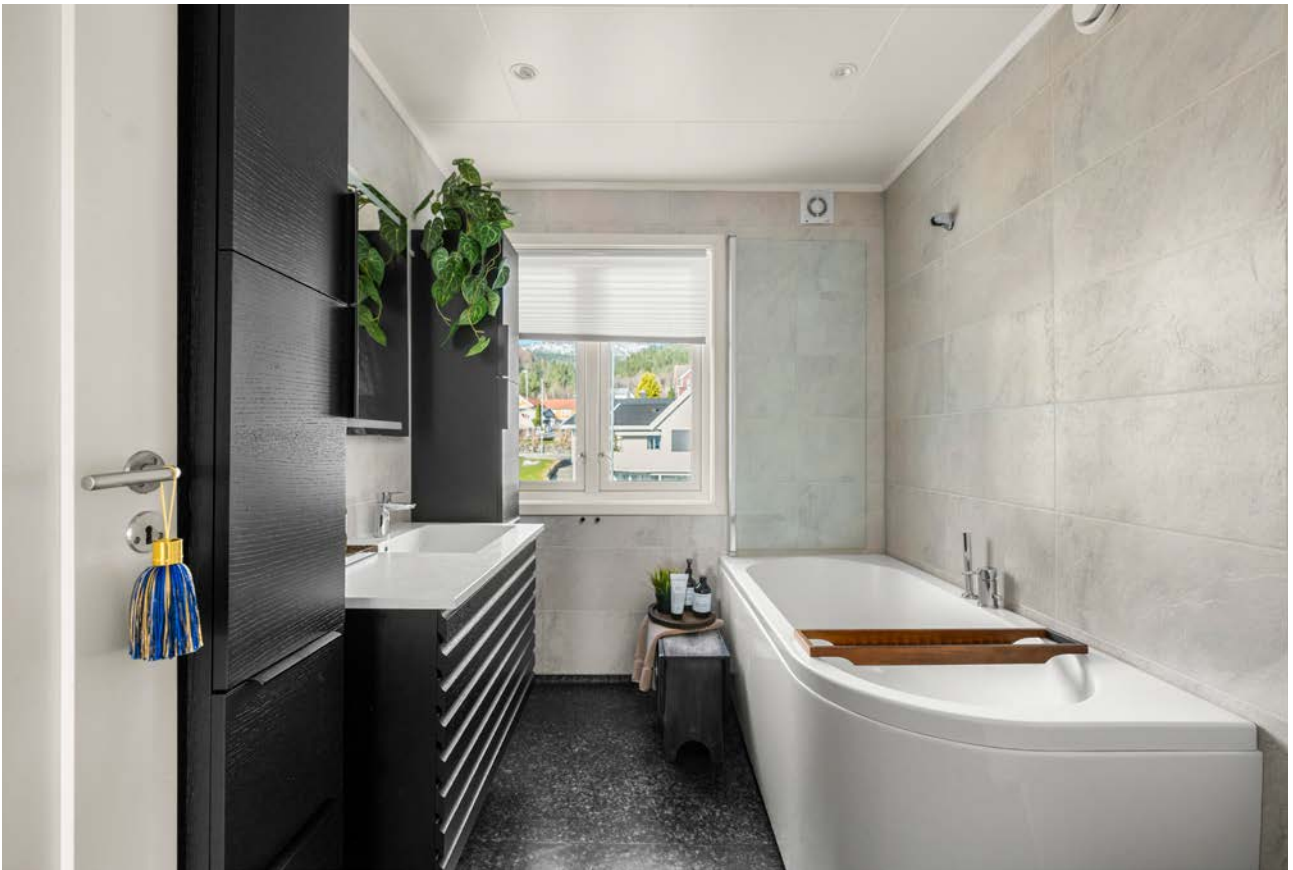
Soverom



Bad



Bad



Bad



Bad



Soverom



Entre



Veranda



Takterrasse



Takterrasse



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger svært sentralt til, med gangavstand til sentrum og Roseby. Her har du alt i ett; enkel tilkomst med bil og tre parkeringsplasser, du har en nydelig utsikt, stor takterrasse, gangavstand til alle byfasiliteter.

ADKOMST

Fra sentrum, kjør til rundkjøringen ved Roseby vest, ta av ut til venstre og følg Frænavegen, ta av opp til venstre i Moldelivegen. Kjør ca 200m, og du får bygget på venstre hånd. Leiligheten ligger i 2.etasje, inngang fra oversiden, mot øst.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Moldelivegen 9, 6415 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0018/26

SELGER

Simen Thomasgård
Jeanett Thomasgård

MATRIKKEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 608, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Moldelivegen 9 med orgnr.: 918834303 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen er D.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 907 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt. Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert gangareal, og asfalterte biloppstillingsplasser.

SAMEIEBRØK

94/459

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.03.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Boligen er opprinnelig oppført i 1960 med en bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende bordkledning.

Grunnforholdene er ikke beskrevet, men det er opplyst at det ble utført drenering på østsiden av bygget i 2021.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Vestveggen fikk ny bordkledning i 2025.

Bygningen har et saltak med en takkonstruksjon oppført i tresperrer med innredet loft. Taktekkingen består av Decra/Powertekk og ble skiftet i 2013.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert fastmonterte stigetrinn til pipe samt snøfangere på taket. Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

Etasjeskellet mellom boenhetene er utført med trebjelkelag som er isolert. Det er lagt ny isolasjon, gips og trinnlydplater i deler av konstruksjonen.

Vinduene er hovedsakelig fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007, men med flere utskiftninger i nyere tid, inkludert tre store vinduer skiftet i 2021. Vinduer mot sør, som går fra gulv til tak, er utført med 3-lags isolerglass fra 2021. Leiligheten har en lyd- og brannklassifisert ytterdør. Fra soverom/garderobe er det utgang til veranda via en to-fløyet balkongdør i fabrikkmalt tre med 3-lags isolerglass. I stuen mot vest er det montert en balkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags isolerglass, fabrikkert i 2024.

Eiendommen har en stor terrasse/veranda med rekkverk av tre og glass. Deler av konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverk på veranda mot vest har skjevheter og heller noe utover. Det er målt åpninger i spillerekkverket på opptil ca. 28 mm, noe som overstiger anbefalt maksimal åpning på ca. 20 mm i henhold til dagens sikkerhetsanbefalinger. Rekkverket bør utbedres slik at åpningene reduseres i tråd med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

– Tekniske installasjoner – Avløpsrør

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

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

– Våtrom – 2. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

– Våtrom – 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

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

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Molde VVS

Beskrivelse: Begge bad totalrenovert 2017 og 2021

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Nytt belegg på gulvene, nye sluker og baderomspanel på veggene.

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

Ja

Beskrivelse: I kjellerleilighet øst ble det funnet fukt i 2021, hele østsiden ble da drenert. Kjellerleilighet vest hadde fuktutslag på vegg mot vest i 2025. Tiltak satt i gang av sameiet som har montert opp beskyttelse mot vegg, og snekkerteam vil nå i april flytte ut døren til bedriften i førsteetasje for å hindre fukt på betong som kan ha seget ned over tid. Kjellerboder har montert ny balansert ventilasjon som sørger for god luftutskifting.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra terrasse foran vår leilighet og ned til 1. etg. i 2021. Hele denne delen av taket sør og vest for vår leilighet ble skiftet samme år.

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

Ja

Beskrivelse: Gammel stabil sprekk i kjellermur østvegg, monitorert over tid og har ikke vokst.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elmo AS og Holm Elektro AS, og Fagblikk

Beskrivelse: Store deler av alt elektrisk er byttet ut i forbindelse med totalrenovering av leiligheten i 2017 og 2020 – 21. I tillegg er det helt ny balansert ventilasjon lagt inn av Fagblikk i 2025.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Full elkontroll av hele sameiet hvert 5.år. Senest i 2023. Termografering gjennomført. Varmepumpe sjekket i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Zaptec lader ved parkeringsplassene. Hver eier betaler for sin bruk

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Snekker-Team ansvarlig, utført av Langvas AS, samt Navickas Robert&Sønn Snekkerservice

Beskrivelse: Nytt tak lagt på 2. etg sørvest (terrassetak utenfor seksjon 5) høst 2021. Nytt tak lagt på resten av terrassen i 2025. Hele terrassen lagt i 2025. Mero Montasje montert platting på nordsiden av bygget.

Kommentar fra selger: Seksjon 5 har etter avtale mellom Sameiet og Molde Kommune tilgang til to p-plasser vest for bygget i tillegg til 1.plass på sameiets egen grunn. Sameiet har en vedlikeholdsplan på hele bygget. Kledning

mot vest skiftet i 2025.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- ventilasjonsaggregatet ble skiftet til nytt i 2025.

2021:

- Kjøkkeninnredningen er fra JKE og ble montert i 2021.
- montert Quooker for kokende vann direkte fra springen samt glassplater over kjøkkenbenken.
- I 2021 ble også veranda mot sør bygget inn og integrert i stuen, samtidig som kjøkkenet ble åpnet mot stue.
- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2021.
- Berederen er fra 2017 og ble oppgradert fra 2 kW til 3 kW i 2021.

2020:

- Rommet bel pusset opp i 2020.
- I perioden 2020-2021 ble det gjennomført ytterligere oppgradering av det elektriske anlegget, med blant annet nye installasjoner og oppgraderte kurser.
- Rørøppegget ble lagt opp nytt omkring 2020

2017:

- Rommet bel pusset opp i 2017.
- I 2017 ble leiligheten totalrenovert, hvor blant annet store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert.
- I 2017 ble det også lagt to lag gips på gulv i stue, kjøkken og soverom mot vest.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Vestveggen fikk ny bordkledning i 2025.
- I 2025 ble nytt balansert ventilasjonsanlegg installert i bygget av Fagblikk AS.
- I 2025 ble hele terrassen fornyet, og nytt terrassetak ble lagt på resterende del av terrassen.
- I 2025 ble det også registrert fuktutslag på vegg mot vest i kjellerleilighet. Sameiet har satt i gang tiltak for å redusere fuktbelastningen mot veggen.
- Balansert ventilasjon etablert også i kjellerbodene.

2024:

- montert balkongdør i fabrikk malt tre med 2-lags isolerglass i stue mot vest, hvor døren er fabrikkert i 2024.

2023:

- I 2023 ble det gjennomført full elkontroll av sameiet med termografering av det elektriske anlegget.

2021:

- tre store vinduer ble skiftet i 2021.
- I 2021 oppstod lekkasje fra terrasse foran leiligheten mot etasjen under. I forbindelse med dette ble terrassetaket mot sørvest skiftet.
- I 2021 ble det registrert fukt i kjellerleilighet mot øst, og hele østsiden av bygget ble drenert.

2013:

- Taket ble opplyst skiftet i 2013.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger bebyggelsesplan Moldelivegen 3-5-7-9 forslag til tomtedeling (plan-ID 0164).. 02.06.1964

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 (plan-ID K201401), med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 907 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501), som er i statusen planlegging igangsatt.

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

Eiendommen berøres av hensynssone S_130 for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass i henhold til kommuneplanen.

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe. Boligen har balansert ventilasjon og elektriske varmekabler på badene.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Istad Fiber er innlagt til leiligheten. Telenor er tilgjengelig i nærområdet.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten har 3 parkeringsplasser på felles biloppstillingsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp 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.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse for eiendommen Moldelivegen 9, datert 01.07.2025.

Det foreligger en ferdigattest for påbygg og endring av bærende konstruksjon, datert 29.07.2021

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig for eiendommen Moldelivegen 9, datert 17.11.2017.

Det foreligger ferdigattest for ombygging, innredning og bruksendring for eiendommen Moldelivegen 9, datert 18.12.2015.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at de har vært i dialog med kommunen da det foreligger mange tegninger for eiendommen. Opprinnelig var seksjon 5 boligseksjon, men ble omgjort til næring. I 2017 ble seksjonen tilbakeført til bolig. Det er observert at mottatte tegninger, datert 27.01.2021, brukt til søknad om påbygg og endring av bærende konstruksjon fra Molde kommune, avviker fra dagens innredning/bruk, men legges ikke til grunn, da disse tegningene ble benyttet i forbindelse med søknad om tilbygg og endring av bærende konstruksjon og ikke i forbindelse med bruksendring.

Ved tilbakeføringen til bolig i 2017, ble det beskrevet i tillatsen fra Molde kommune følgende:

"Seksjon 5, som nå søkes bruksendret tilbake til bolig, har ikke vært ombygget siden den også tidligere var i bruk som bolig."

Dvs at tegningene fra 1957 legges til grunn for tilbakeføringen, sammen med tegningene fra 2007.

Stemplede tegninger fra 2000/07 som ble brukt til vedtaket om bruksendring i 2017, mottatt fra Molde kommune viser at rom som nå er omgjort til 2 soverom, og walk-in/soverom er var oppført som kontor. Videre er tidligere møterom omgjort til tv-stue/soverom. Tidligere spiserom er omgjort til kjøkken og kopirom er omgjort til bad nr 2. Dog at tegningene fra 1957 viser tegningene at 2 soverom, og walk-in/soverom opprinnelig var soverom og hybel. Videre viser opprinnelige tegninger at tv-stue/soverom var spisestue og bad nr 2 var benyttet som bad, men at bad nr 1 var arbeidsrom.

I samsvar med kommunen har meglerforetaket fått bekreftet at begge bad er godkjent som bad.

Meglerforetaket opplyser om dette da det innvendig skilles mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

INNHold

Stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe/soverom, tv-stue/soverom, gang, bad/vaskerom og bad

2 Boder i felles bodanlegg.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen fra JKE ble montert i 2021 og har glatte fronter og keramisk benkeplate i Dekton. Kjøkkenet har parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Det er montert Quooker for kokende vann, glassplater over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring (Aqua-stop) er installert. Hvitvarer som stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom i 2. etasje ble pusset opp i 2017. Rommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte plater i tak med innfelte spotter. Det er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin, med en benkeplate i laminat over vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftspalte i dør og vindu.

Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2020. Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte plater i tak med innfelte spotter. Det er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, høyskap med innvendig belysning, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftspalte i dør og vindu.

Innvendige overflater

Gulv: Eikeparkett av typen Noble Eik Retro.

Vegger: Malte gipsplater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanninstallasjonene består av plastrør (rør-i-rør system) samt nye kobberrør mellom badene og

kjøkken. Rørøppegget ble lagt opp nytt omkring 2020. Det er montert to lekkasjestoppere ved fordelerstokker samt oppsamlingskar under varmtvannsbereider. Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke i vegg på badet.

- Avløpsrør: Avløpsinstallasjonene består av plastrør og støpejern/soil. Rørøppegget til bad og kjøkken ble etablert nytt i forbindelse med renovering. Hovedstrekk av soilrør er fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregatet ble skiftet til nytt i 2025 og er plassert ved utvendig yttervegg mot sør.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på ca. 150 liter fra 2017 er plassert i bod i trappegang med oppsamlingskar og lekkasjesikring. Berederen ble oppgradert fra 2 kW til 3 kW i 2021.

- Varmesentral: Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2021.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

INNBO OG LØSØRE

Løsøre som ikke medfølger ved salg:

Rom lengst vest: Skap under tv og bolia hylle.

Stue: Skap v.varmepumpe

Kjøkken: Skap under vindu.

Garderoberom: Alle hvite skap på begge sider av rommet.

AREALER

BRA - i: 103 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 146 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 103 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe, gang, tv-stue, bad/vaskerom og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

146 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boenheten har mulighet for tre til fire soverom. Fire av rommene tilfredsstiller krav til soverom og har tidligere vært benyttet til dette.

Det medfølger to boder i kjeller/underetasje på til sammen ca. 7 kvm. Siden bodene står på fellesareal i sameiet og ikke er seksjonert, regnes arealet ikke som måleverdig.

Det er tilgang til felles sykkelbod beliggende ved parkeringsplassene. Boden benyttes til oppbevaring av sykler og inneholder også felles utstyr som snøfreser og gressklipper til bruk for sameiet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 922,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 900,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 750,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles strøm, tilkobling fiber, forsikring, årlig ved. hold, elkontroll, brannalarm og snøfreser.

Sameiet praktiserer 2000 i mnd i fradrag i felleskost for den seksjonseier som tar vervet som kasserer. Pr. dags dato er dette eier av seksjon 5.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 074 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 600 000,- (Prisantydning)

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

kr. 140 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 152 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 752 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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:

1506/25/608/5:

30.11.2016 - Dokumentnr: 1109801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 94/459

Diverse påtegning

Endring av plantegninger vedrørende seksjon 5 og 6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1554472 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:25 Bnr:608 Snr:5

30.06.2022 - Dokumentnr: 712425 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 94/459

Endring av formål

09.01.2024 - Dokumentnr: 957150 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 153/459

Sammenslåing av seksjoner

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

GRUNNBOKSDATO

12.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

34535445

OM SAMEIET

Sameiet Moldelivegen 9 består av 6 seksjoner.

Pågående saker:

- Vi ber om pristilbud på drenering.
- Det bes også om tilbud hos Fagblikk på tilstandsvurdering av takrenner.
- Igangsatt sjekk av krav til radonmåling både i leilighetene og i bodene.
- Det utføres generelt vedlikehold utendørs som tidligere.
- Det kjøpes inn maling og div for vedlikehold av uteplass/platt.
- Blomsterbed – Det kjøpes inn bark og nødvendige planter.
- Fordeling av snømåking/snøfresing: settes opp på neste styremøte.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Sameiets årsregnskap for 2025: -36 740,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det kjøpes inn maling og div for vedlikehold av uteplass/platt.

Det kjøpes inn bark og nødvendige planter.

Seksjon 1 betaler 8000,- for brøyting, plenklipping, maling og diverse vedlikehold.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vi ber om pristilbud på drenering.

Det bes også om tilbud hos Fagblikk på tilstandsvurdering av takrenner.

Igangsatt sjekk av krav til radonmåling både i leilighetene og i bodene.

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

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Vedlikeholdsplikt av vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for bruksenheten.

Reparasjoner og nødvendig utskiftning av dører og vinduer.

Inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Terrassedør til terrasse 2. etg. vedlikeholdes av seksjon 5.

Bebyggd terrasse som seksjon 5 har eksklusiv bruksrett til vedlikeholdes av seksjon 5.

Vindu i fellesareal 3. etg. vedlikeholdes av seksjon 5.

Trappegang fra 1. etg og opp til 3. etg vedlikeholdes av seksjon 5.

Balkong i 1.etg. som seksjon 4 har eksklusiv bruksrett til vedlikeholdes av seksjon 4, herunder gulvet. Dette gjelder

ikke utvendig fasade balkong.

Eierne av seksjon 4 og 5 må selv besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det areal som de har enerett til å bruke.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet for å hindre frostskafer på vannrør.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskafer.

Balkonger må holdes fri for snø, og sluker må til enhver tid holdes åpne.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Dugnad

Seksjon 1,2, 3 og 5 må delta på dugnad ute. Snøfrese, måke, male, luke, klippe gress, koste, vedlikehold av platt, vedlikehold generelt utvendig.

Seksjon 4 - Betaler for brøyting også på helg.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

24.06.2026

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 1.15% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Seksjonering
Reseksjonering
Vedtekter
Husordensregler
Referat
Årsregnskap
Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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

MOLDELIVEGEN 9

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest/Midlertig brukstillatelse
Seksjonering
Reseksjonering
Vedtekter
Husordensregler
Referat
Årsregnskap
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Planbestemmelser
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.	
15-0018/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanett Thomasgård	Simen Thomasgård
Gateadresse	
Moldelivegen 9	
Poststed	Postnr
MOLDE	6415
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	34535445

Document reference: 15-0018/26

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: JT, ST

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Begge bad totalrenovert 2017 og 2021

Arbeid utført av

Molde VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt belegg på gulvene, nye sluker og baderomspanel på veggene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjellerleilighet øst ble det funnet fukt i 2021, hele østsiden ble da drenert. Kjellerleilighet vest hadde fuktutslag på vegg mot vest i 2025. Tiltak satt i gang av sameiet som har montert opp beskyttelse mot vegg, og snekkerteam vil nå i april flytte ut døren til bedriften i førsteetasje for å hindre fukt på betong som kan ha seget ned over tid. Kjellerboder har montert ny balansert ventilasjon som sørger for god luftskiftning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra terrasse foran vår leilighet og ned til 1. etg. i 2021. Hele denne delen av taket sør og vest for vår leilighet ble skiftet samme år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel stabil sprekk i kjellermur østvegg, monitorert over tid og har ikke vokst.

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Store deler av alt elektrisk er byttet ut i forbindelse med totalreovering av leiligheten i 2017 og 2020 - 21. I tillegg er det helt ny balansert ventilasjon lagt inn av Fagblikk i 2025.

Arbeid utført av

Elmo AS og Holm Elektro AS, og Fagblikk

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Full elkontroll av hele sameiet hvert 5.år. Senest i 2023. Termografering gjennomført. Varmepumpe sjekket i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec lader ved parkeringsplassene. Hver eier betaler for sin bruk

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak lagt på 2. etg sørvest (terrassetak utenfor seksjon 5) høst 2021. Nytt tak lagt på resten av terrassen i 2025. Hele terrassen lagt i 2025. Mero Montasje montert platting på nordsiden av bygget.

Arbeid utført av

Snekker-Team ansvarlig, utført av Langvas AS, samt Navickas Robert&Sønn Snekkerservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JT, ST

Document reference: 15-0018/26

- Seksjon 5 har etter avtale mellom Sameiet og Molde Kommune tilgang til to p-plasser vest for bygget i tillegg til 1.plass på sameiets egen grunn. Sameiet har en vedlikeholdsplan på hele bygget. Kledning mot vest skiftet i 2025.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanett Thomasgård	00343d1c202c5fc1eb8fea b78a0ace86625f71c9	10.03.2026 16:39:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
simen thomasgård	4eae749681b17b50d1840 dca557f37c4efc69001	10.03.2026 15:17:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0018/26

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Moldelivegen 9, 6415 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 25, bnr. 608, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21039-2325

Eiendomsverdi ref nr: XP3595

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1960 og er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med tresperrer og takteking av Decra/Powertekk, hvor taktekingen ble opplyst skiftet i 2013. Takrenner og nedløp er utført i metall, og det er montert snøfangere og fastmonterte stigetrinn til pipe. Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007, og mot sør er det montert større vindusflater fra gulv til tak med 3-lags isolerglass fra 2021 som gir gode lysforhold i boligen. Leiligheten fremstår som vesentlig oppgradert og modernisert i perioden 2017–2025. Innvendige overflater består i hovedsak av eikeparkett på gulv, malte gipsplater på vegger og malte plater i himling. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag som er isolert, og det er lagt ny isolasjon, gips og trinnlydplater i deler av etasjeskillet for forbedret lydisolering. Kjøkkenet er moderne med innredning fra JKE fra 2021 med integrerte hvitevarer og keramisk benkeplate. Boligen har to bad som er oppgradert i 2017 og 2021 med vinylbelegg på gulv, varmekabler og våtromsplater på vegger. Videre er det installert balansert ventilasjonsanlegg med nytt aggregat fra 2025, samt luft-til-luft varmepumpe som bidrar til godt innneklima og energieffektiv oppvarming. Vanninstallasjonene er i hovedsak oppgradert med rør-i-rør system og nyere røropplegg til bad og kjøkken.

Det opplyses at boligen per i dag har en seksjon i loftsetasjen som tilhører denne boenheten. Loftet er imidlertid ikke inkludert i denne rapporten, da det er opplyst at boligen muligens skal reseksjoneres før salg. Det vil være opp til selger og interessenter/kjøper om det gjennomføres reseksjonering eller ikke. Når dette eventuelt er avklart, vil det bli utarbeidet en egen tilstandsrapport for loftet.

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft. Taktekingen er av Decra/Powertekk. Taket ble opplyst skiftet i 2013.

Takrenner og taknedløp:

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert fastmonterte stigetrinn til pipe samt snøfangere på taket.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

Veggkonstruksjon og fasade:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Bygget har etablert vedlikeholdsplan, og fremtidige tiltak på bordkledningen vil utføres på sameiets bekostning. Vestveggen fikk ny bordkledning i 2025.

Vinduer:

Vinduer er hovedsakelig fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Det er imidlertid gjort flere utskiftninger i nyere tid, tre store vinduer ble skiftet i 2021. Samlet sett utgjør derfor antall vinduer og dører fra 2021 og nyere omtrent like mange enheter som de opprinnelige fra 2007. Det er ikke kjent om

vindueene mot sør som går fra gulv til tak er utført med sikkerhetsglass.

Ytterdører:

Leiligheten har lyd og brannklassifisert ytterdør. Fra soverom/garderobe er det utgang til veranda via en to-fløyet balkongdør i fabrikk malt tre med 3-lags isolerglass. I tillegg er det montert balkongdør i fabrikk malt tre med 2-lags isolerglass i stue mot vest, hvor døren er fabrikkert i 2024.

Veranda:

Stor terrasse/veranda på til sammen ca 146 kvm med utgang fra felles trappegang, soverom og stue. Rekkverk av tre og glass. Deler av konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom noe som kan ansees å være en risiko konstruksjon selv om dette er normalt for en takterasse. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Ingen avvik med konstruksjonen registrert.

Vedlikeholdsplan:

Bygget har vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Leiligheten har gulv med eikeparkett av typen Noble Eik Retro, malte gipsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller mellom boenhetene er utført med trebjelkelag som er isolert. Det er lagt ny isolasjon, gips og trinnlydplater i stue, soverom mot vest, gang og kjøkken. I 2017 ble det også lagt to lag gips på gulv i stue, kjøkken og soverom mot vest.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører. Mot soverom og garderobe mot sør er det montert kompakte lyddører.

Veranda/terrasse:

Veranda utenfor seksjon 5 mot sør ble bygget inn i stue i 2021. Kjøkken ble åpnet opp mot stue. Forsterkning av bærende konstruksjoner prosjektert av Norconsult Molde AS og utført av Snekker-Team AS.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Rommet bel pusset opp i 2017. Dokumentasjon i form av fakturaer foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Tilordnet med benkeplate i laminat over vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft spalte i dør og vindu.

Bad:

Rommet bel pusset opp i 2020. Dokumentasjon i form av fakturaer foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, høyskap med innvendig belysning, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon og tilluft spalte i dør og vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Kjøkkeninnredningen er fra JKE og ble montert i 2021. Innredningen har glatte fronter og keramisk benkeplate i Dekton. Det er integrert stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Det er montert Quooker for kokende vann direkte fra springen samt glassplater over kjøkkenbenken. Komfyrvakt og lekkasjesikring (Aqua-stop) er installert, fuktsensor og komfyrvakt er ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger:

Vanninstallasjonene består av plastrør (rør-i-rør system) samt nye kobberør mellom badene og kjøkken. Rørøppegget ble lagt opp nytt omkring 2020 og er besikket i bod i trappegangen. Det er montert to lekkasjestoppere ved fordelerstokker samt oppsamlingskar under varmtvannsbereder. Fuktsensorer er montert, men er ikke funksjonstestet. Hovedstoppekran for boligen/etasjen er plassert i inspeksjonsluke i vegg på badet. Avløpsinstallasjonene består av plastrør og støpejern/soil. Avløpsledningene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med unntak av synlig rørøppegg til vask. Rørøppegget til bad og kjøkken ble etablert nytt i forbindelse med renovering av disse rommene. Hovedstrekk av soilrør er fra byggeår. Lufting av kloakk antas ført ut over tak til det fri, og det er observert luftehatter på taket mot nord.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet er plassert ved utvendig yttervegg mot sør, og ventilasjonsaggregatet ble skiftet til nytt i 2025.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue, fabrikkert i 2021. Ukjent service historikk. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

Varmtvannsbereder:

Det er installert varmtvannsbereder på ca. 150 liter plassert i bod i trappegang med oppsamlingskar og lekkasjesikring tilhørende leiligheten. Berederen er fra 2017 og ble oppgradert fra 2 kW til 3 kW i 2021. Det er også montert nyere sikkerhetsventil.

El-anlegg:

Delvis nytt komplett el-anlegg installert i forrige eiers eie. Skjult anlegg med jordfeilbryter og automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles trappegang. Årlig kontroll av el-anlegg og ventilasjon er Elmo.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

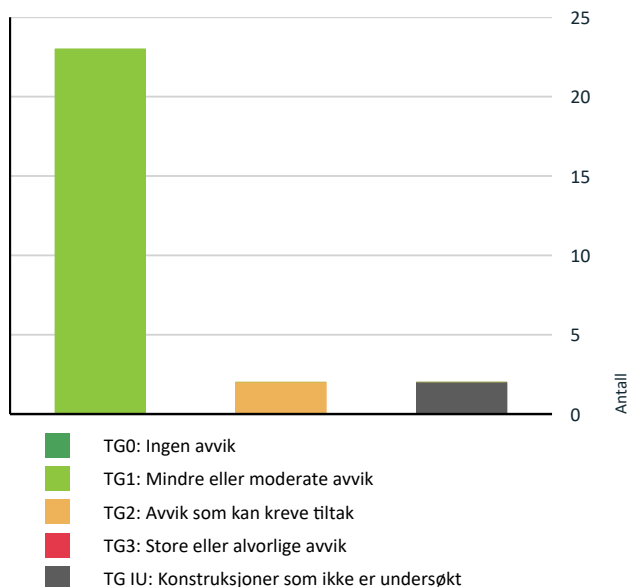
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har nær tilknytning til boligen. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget, vesentlig renoveret i tidsperioden mellom 2017-2022. Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	I 2017 ble leiligheten totalrenoveret, hvor blant annet store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert. Samme år ble også ett av badene totalrenoveret med nytt gulvbelegg, nye sluker og baderomspanel på vegger. Arbeidene ble utført av Molde VVS AS og elektrikerarbeid av Elmo AS.
2020	Modernisering	I perioden 2020–2021 ble det gjennomført ytterligere oppgradering av det elektriske anlegget, med blant annet nye installasjoner og oppgraderte kurser. Arbeidene ble utført av Elmo AS og Holm Elektro AS.
2021	Modernisering	I 2021 ble det andre badet totalrenoveret med nytt gulvbelegg, nye sluker og baderomspanel på vegger. Arbeidene ble utført av Molde VVS AS.
2021	Modernisering	I 2021 oppstod lekkasje fra terrasse foran leiligheten mot etasjen under. I forbindelse med dette ble terrassetaket mot sørvest skiftet.
2021	Modernisering	I 2021 ble også veranda mot sør bygget inn og integrert i stuen, samtidig som kjøkkenet ble åpnet mot stue. Forsterkning av bærende konstruksjoner ble prosjektert av Norconsult Molde AS og utført av Snekker Team AS.
2021	Modernisering	I 2021 ble det registrert fukt i kjellerleilighet mot øst, og hele østsiden av bygget ble drenert.
2023	Modernisering	I 2023 ble det gjennomført full elkontroll av sameiet med termografering av det elektriske anlegget.
2025	Modernisering	I 2025 ble nytt balansert ventilasjonsanlegg installert i bygget av Fagblikk AS.
2025	Modernisering	I 2025 ble hele terrassen fornyet, og nytt terrassetak ble lagt på resterende del av terrassen. Arbeidet ble utført av Snekker-Team med arbeid utført av Langvas AS og Navickas Robert & Sønn Snekkerservice.
2025	Modernisering	I 2025 ble det også registrert fuktutslag på vegg mot vest i kjellerleilighet. Sameiet har satt i gang tiltak for å redusere fuktbelastningen mot veggen.
	Modernisering	Samlet sett er boligen betydelig oppgradert i perioden 2017–2025, med oppgraderinger av våtrom, elektrisk anlegg, ventilasjon, konstruksjoner og terrasseanlegg.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av Decra/Powertekk. Taket ble opplyst skiftet i 2013. Takflaten er besiktiget fra terrasse og fra bakkeplan.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert fastmonterte stigetrinn til pipe samt snøfangere på taket.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Bygget har etablert vedlikeholdsplan, og fremtidige tiltak på bordkledningen vil utføres på sameiets bekostning. Vestveggen fikk ny bordkledning i 2025.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er hovedsakelig fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Det er imidlertid gjort flere utskiftninger i nyere tid, tre store vinduer ble skiftet i 2021. Samlet sett utgjør derfor antall vinduer og dører fra 2021 og nyere omtrent like mange enheter som de opprinnelige fra 2007. Det er ikke kjent om vinduene mot sør som går fra gulv til tak er utført med sikkerhetsglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har lyd og brannklassifisert ytterdør. Fra soverom/garderobe er det utgang til veranda via en to-fløyet balkongdør i fabrikkmalt tre med 3-lags isolerglass. I tillegg er det montert balkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags isolerglass i stue mot vest, hvor døren er fabrikkert i 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse/veranda på til sammen ca 146 kvm med utgang fra felles trappegang, soverom og stue. Rekkverk av tre og glass. Deler av konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom noe som kan ansees å være en risiko konstruksjon selv om dette er normalt for en takterasse. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Ingen avvik med konstruksjonen registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på veranda mot vest har skjevheter og heller noe utover. Det er målt åpninger i spilerekkverket på opptil ca. 28 mm, noe som overstiger anbefalt maksimal åpning på ca. 20 mm i henhold til dagens sikkerhetsanbefalinger. Rekkverket bør utbedres slik at åpningene reduseres i tråd med dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at det får tilfredsstillende stabilitet og sikker utforming. Det anbefales å rette opp skjevheter og eventuelt forsterke eller skifte rekkverket. Åpninger bør reduseres og utforming tilpasses slik at klatring vanskeliggjøres, i tråd med dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det foreligge økt fare for fallulykker, spesielt for barn.



Rekkverk er 24 mm per meter ute av lodd i hjørne mot nordvest.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har vedlikeholdsplan.

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

Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Det er opplyst om enkelte fuktforhold i bygningen. I 2021 ble det registrert fukt i kjellerleilighet mot øst, og hele østsiden av bygget ble da drenert. Videre ble det i 2025 registrert fuktutslag på vegg mot vest i kjellerleiligheten. Sameiet har iverksatt tiltak ved å montere beskyttelse mot vegg, og det er planlagt å flytte en dør i første etasje for å redusere fuktbelastning på betongveggen. I tillegg er det installert balansert ventilasjon i kjellerbodene for å bedre luftutskiftingen.

Det er også opplyst at det i 2021 oppstod lekkasje fra terrasse foran leiligheten og ned til etasjen under. Denne delen av taket/terrassen mot sør og vest ble skiftet samme år.

Fuktproblematikken er opplyst håndtert med drenering, utskifting av terrassetak og forbedret ventilasjon i kjellerarealer.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gulv med eikeparkett av typen Noble Eik Retro, malte gipsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom boenhetene er utført med trebjelkelag som er isolert. Det er lagt ny isolasjon, gips og trinnlydplater i stue, soverom mot vest, gang og kjøkken. I 2017 ble det også lagt to lag gips på gulv i stue, kjøkken og soverom mot vest.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca. 2 m og ca. 1 mm høydeforskjell i gang over samme lengde. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 1 mm avvik, og i stuen opptil ca. 5 mm. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom og vurderes å være innenfor toleransekravene i NS 3600.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører. Mot soverom og garderobe mot sør er det montert kompakte lyddører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Veranda utenfor seksjon 5 mot sør ble bygget inn i stue i 2021. Kjøkken ble åpnet opp mot stue. Forsterkning av bærende konstruksjoner prosjektert av Norconsult Molde AS og utført av Snekker-Team AS.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet bel pusset opp i 2017. Dokumentasjon i form av fakturaer foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Tilordnet med benkeplate i laminat over vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft spalte i dør og vindu.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegger og malteplater i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt ca 1:50 fallforhold lokalt ved sluken, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett, synlig vinylbelegg korrekt klemmt under klemringen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Tilordnet med benkeplate i laminat over vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft spalte i dør og vindu.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Hulltaking kan ikke utføres mot fellesarealer. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet bel pusset opp i 2020. Dokumentasjon i form av fakturaer foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, høyskap med innvendig belysning, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft spalte i dør og vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Vindu i våtzone men fungerer som dette med foldbar dusjvegg i glass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvarme. Jevnt fall på gulvet på ca 1:100 fallforhold fra døren i retning mot sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemmt bak klemring.



Sluk, vinylbelegg er korrekt klemmt under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, høyskap med innvendig belysning, vegghengt toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluft spalte i dør og vindu.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking kan ikke utføres mot fellesarealer, og ikke mulig i fra kjøkken. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Kjøkkeninnredningen er fra JKE og ble montert i 2021. Innredningen har glatte fronter og keramisk benkeplate i Dekton. Det er integrert stekeovn, kombiovn, platetopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Det er montert Quooker for kokende vann direkte fra springen samt glassplater over kjøkkenbenken. Komfyrvakt og lekkasjesikring (Aqua-stop) er installert, fuktsensor og komfyrvakt er ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består av plastrør (rør-i-rør system) samt nye kobberør mellom badene og kjøkken. Rørøpplaget ble lagt opp nytt omkring 2020 og er besiktiget i bod i trappegangen. Det er montert to lekkasjestoppere ved fordelerstokker samt oppsamlingskar under varmtvannsbereder. Fuktsensorer er montert, men er ikke funksjonstestet. Hovedstoppekran for boligen/etasjen er plassert i inspeksjonsluke i vegg på badet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene består av plastrør og støpejern/soil. Avløpsledningene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med unntak av synlig rørøpplag til vask. Rørøpplaget til bad og kjøkken ble etablert nytt i forbindelse med renovering av disse rommene. Hovedstrekk av soilrør er fra byggeår. Lufting av kloakk antas ført ut over tak til det fri, og det er observert luftehatter på taket mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Soilrør i hovedstrekk er fra byggeår. Avløpsrør av støpejern har begrenset teknisk levetid og kan over tid få innvendig korrosjon, avleiringer og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av avløpssystemet, for eksempel ved rørinspeksjon, for å vurdere tilstanden på rørene. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av deler av avløpssystemet som følge av alder. Det er ikke opplyst om funksjonsproblemer med avløpet fra eier per i dag.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet er plassert ved utvendig yttervegg mot sør, og ventilasjonsaggregatet ble skiftet til nytt i 2025.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2021. Ukjent service historikk. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder på ca. 150 liter plassert i bod i trappegang med oppsamlingskar og lekkasjesikring tilhørende leiligheten. Berederen er fra 2017 og ble oppgradert fra 2 kW til 3 kW i 2021. Det er også montert nyere sikkerhetsventil.

Service på ventilasjon og el-anlegg

Beskrivelse

Årlig kontroll av el-anlegg og ventilasjon er Elmo.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Delvis nytt komplett el-anlegg installert i forrige eiers eie. Skjult anlegg med jordfeilbryter og automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.



Åpninger mellom liggende trespiler er over 20 mm.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på verandaene har store åpninger som gjør at barn kan klatre i det. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på verandaene, herunder reduksjon av åpninger, for å forbedre sikkerheten. Store åpninger gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

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

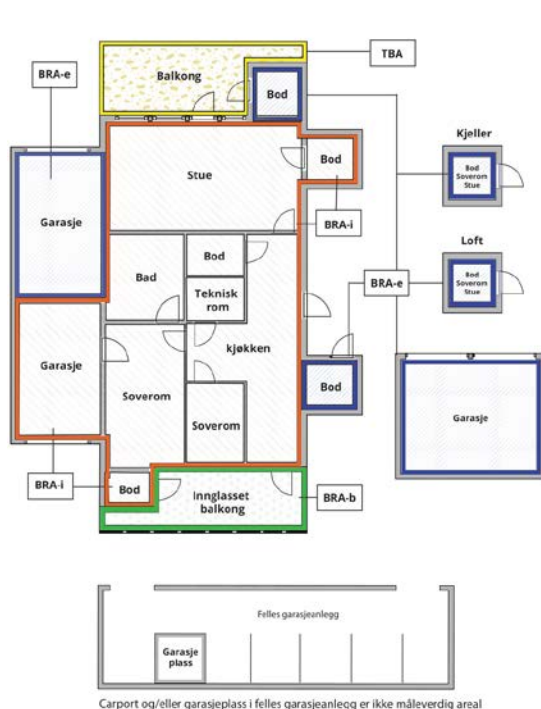
Hva er målverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	103			103	146
SUM	103				146
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe, gang, tv-stue, bad/vaskerom, bad		

Kommentar

Boenheten har mulighet for tre til fire soverom. Fire av rommene tilfredsstiller krav til soverom og har tidligere vært benyttet til dette.

Det medfølger to boder i kjeller/underetasje på til sammen ca. 7 kvm. Siden bodene står på fellesareal i sameiet og ikke er seksjonert, regnes arealet ikke som måleverdig.

Det er tilgang til felles sykkelbod beliggende ved parkeringsplassene. Boden benyttes til oppbevaring av sykler og inneholder også felles utstyr som snøfreser og gressklipper til bruk for sameiet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Selger har dokumentasjon på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Simen Thomasgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	608		5	907.9 m ²	Seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Moldelivegen 9

Hjemmelshaver

Thomasgård Jeanett, Thomasgård Simen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende. Området består av eneboliger, flemannsboliger og sentrumsfunksjoner. Det er gangavstand til Molde sentrum med alle dets fasiliteter. Kort vei til Moldemarka med mange flotte turområder både om sommer og vinter. Gangavstand til Molde videregående skole og Romsdal videregående skole. Det er fin utsikt fra leiligheten og gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt. Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert gangareal, og asfalterte biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 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."
- 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](#)

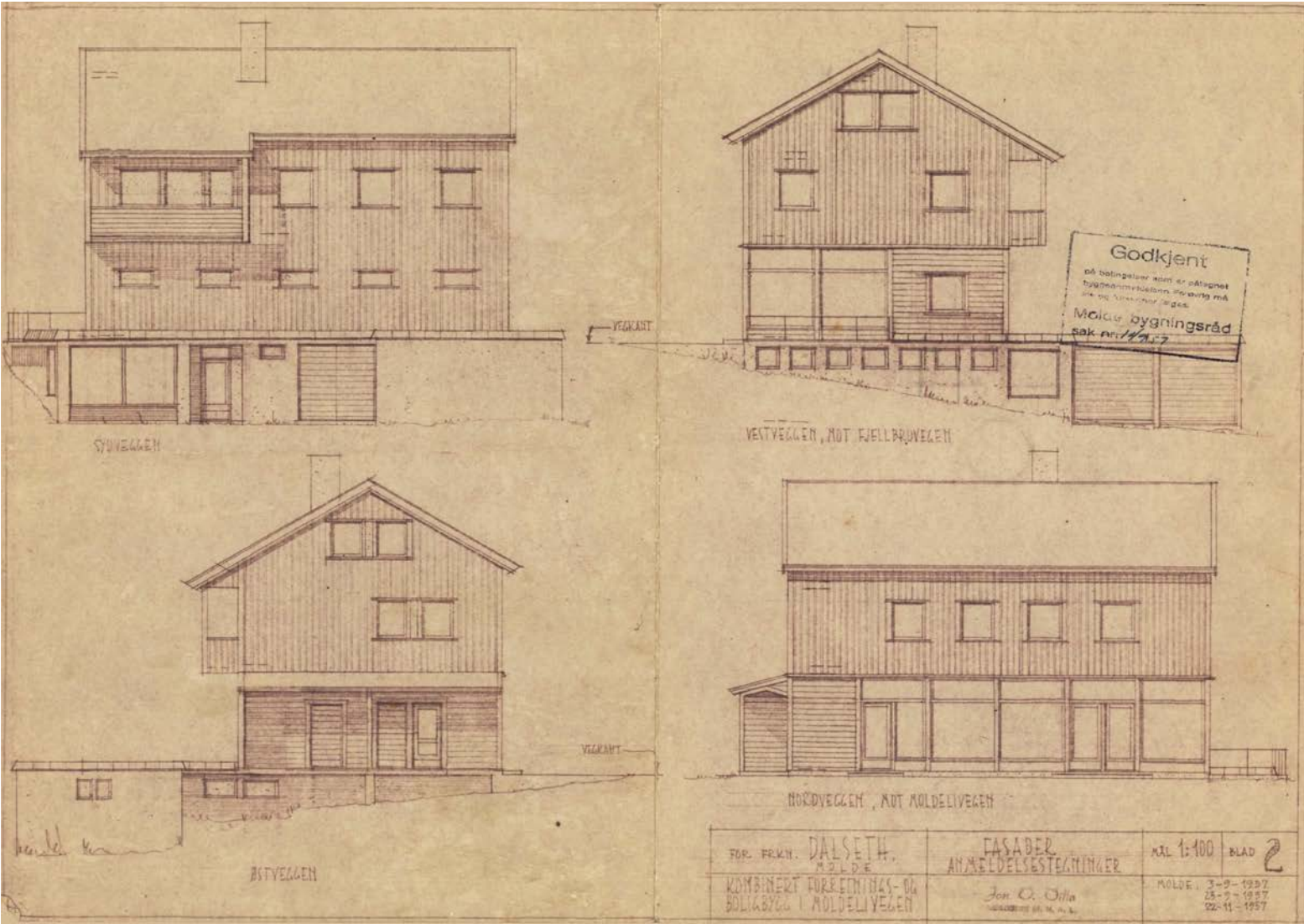
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

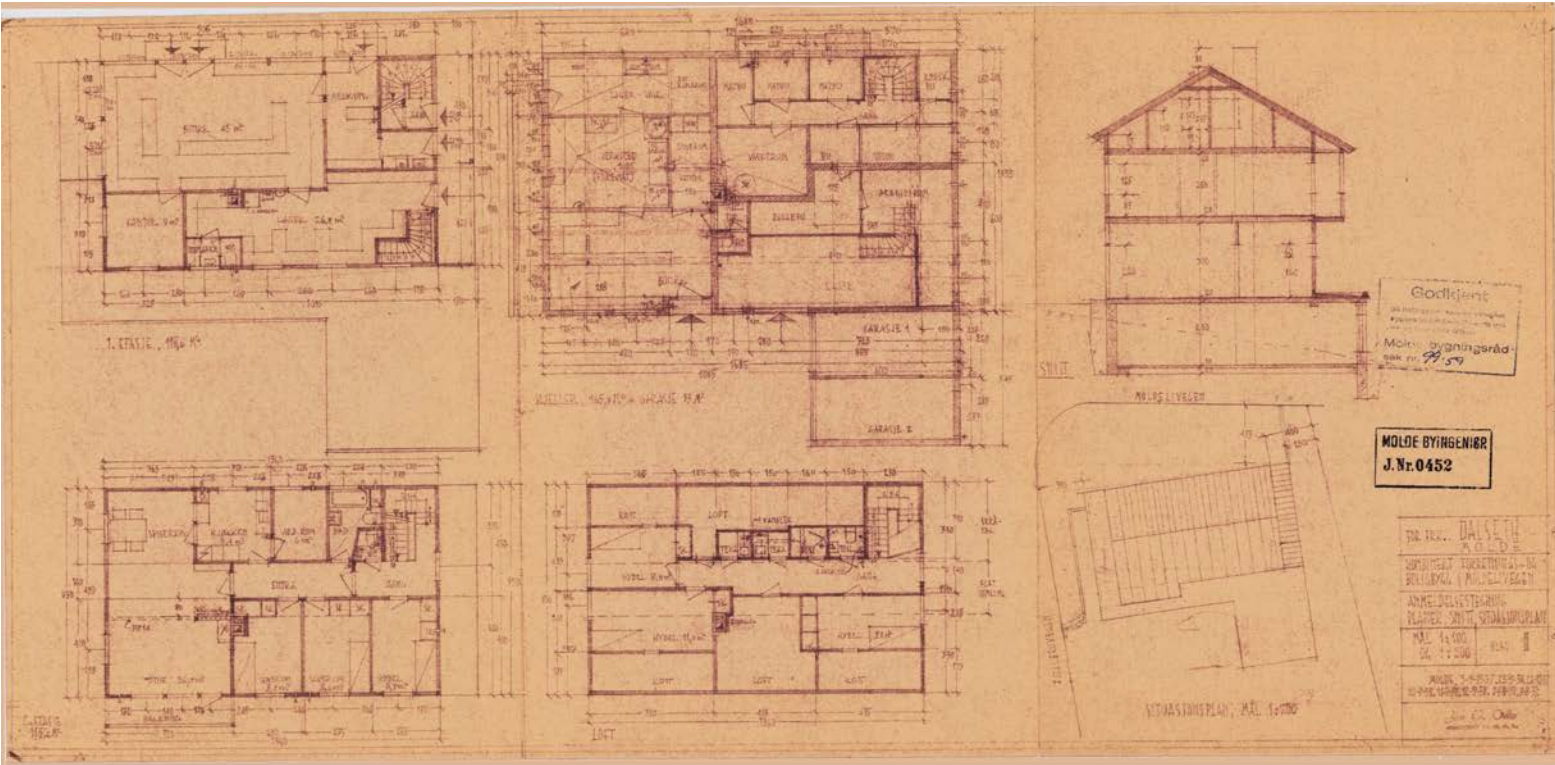
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP3595>

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





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

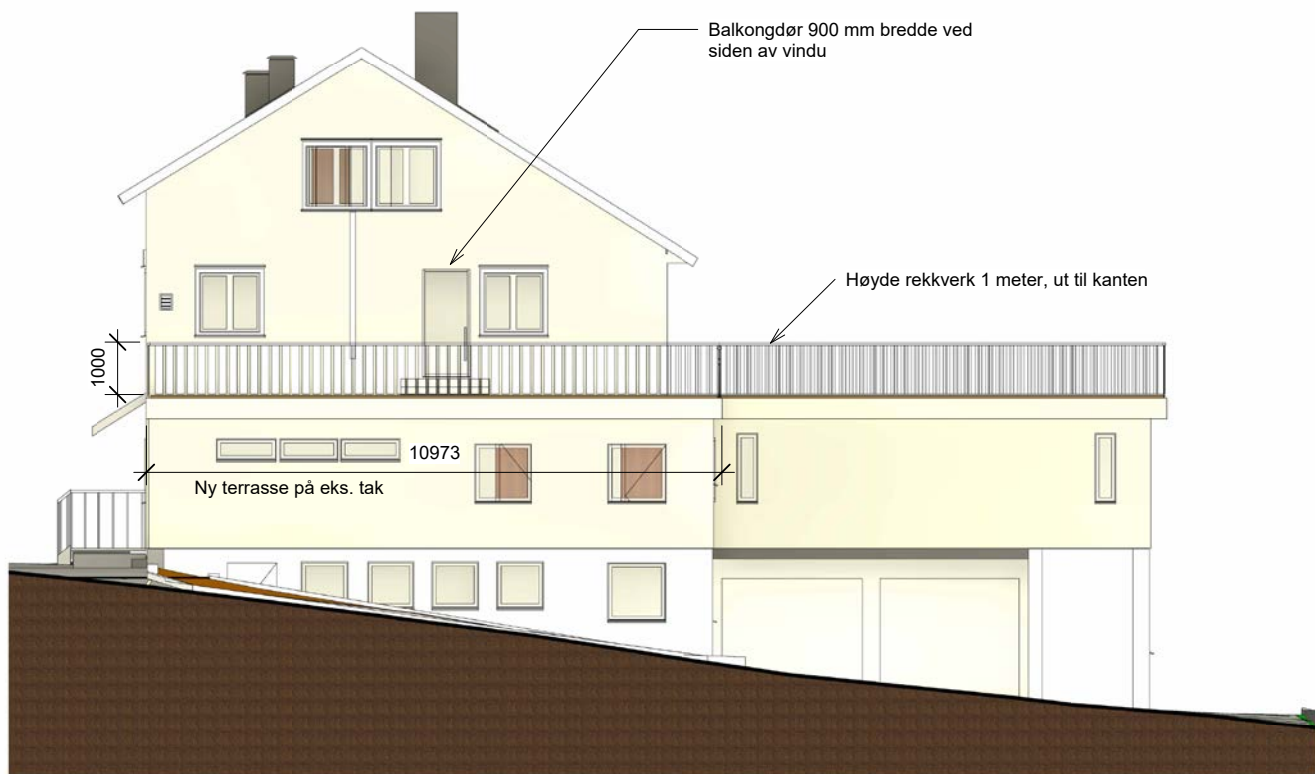
TEGNINGER

Moldelivegen 9



TEGNINGER

Moldelivegen 9



Dato: 03/24/2025	Skala: 1:100 (A4)	Format: A4	Tegner: SH
Moldelivegen 9			
Vestlig fasade			
TEGNINGER			
Spesialistbedriften.no			



TEGNINGER

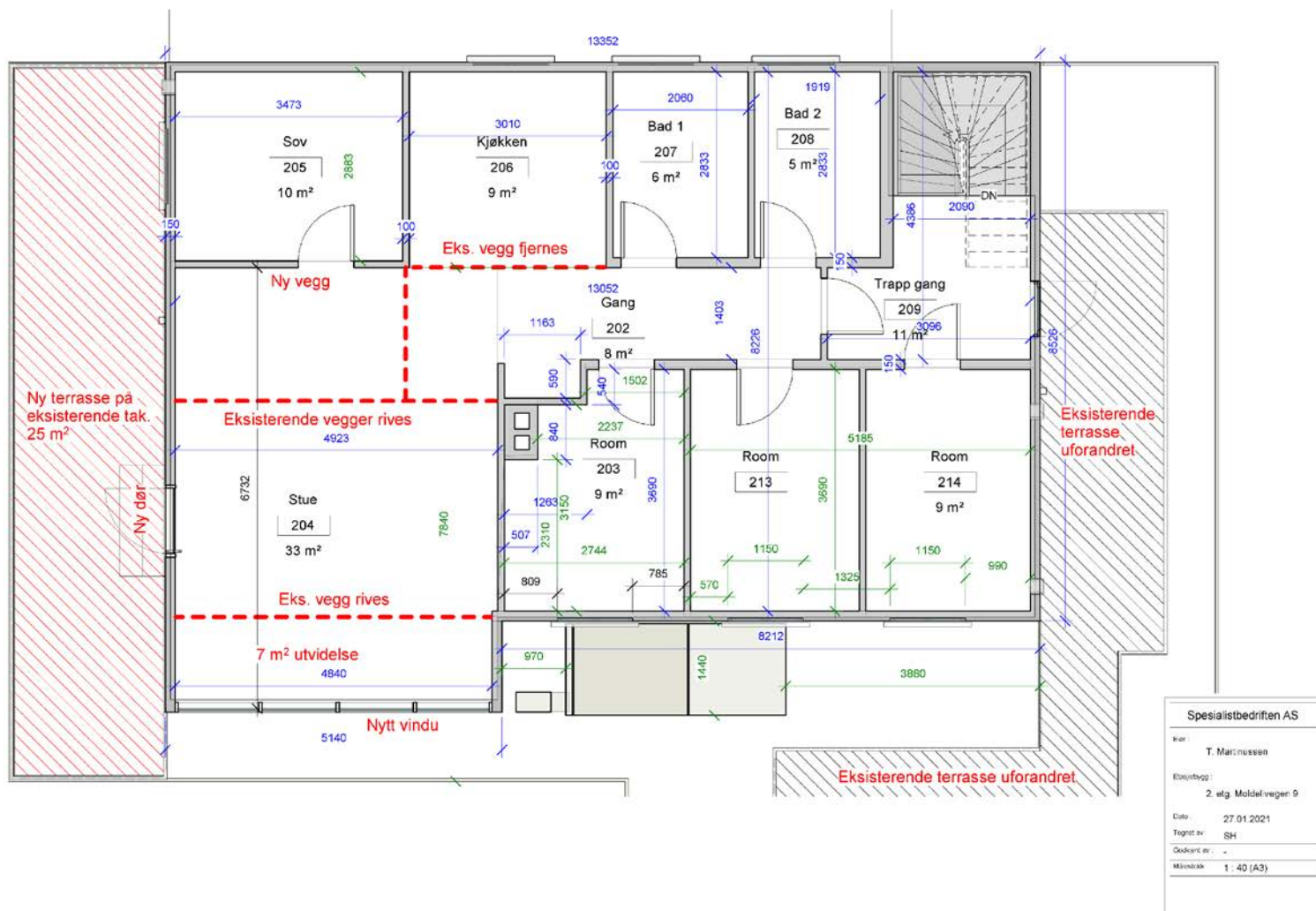
Moldelivegen 9

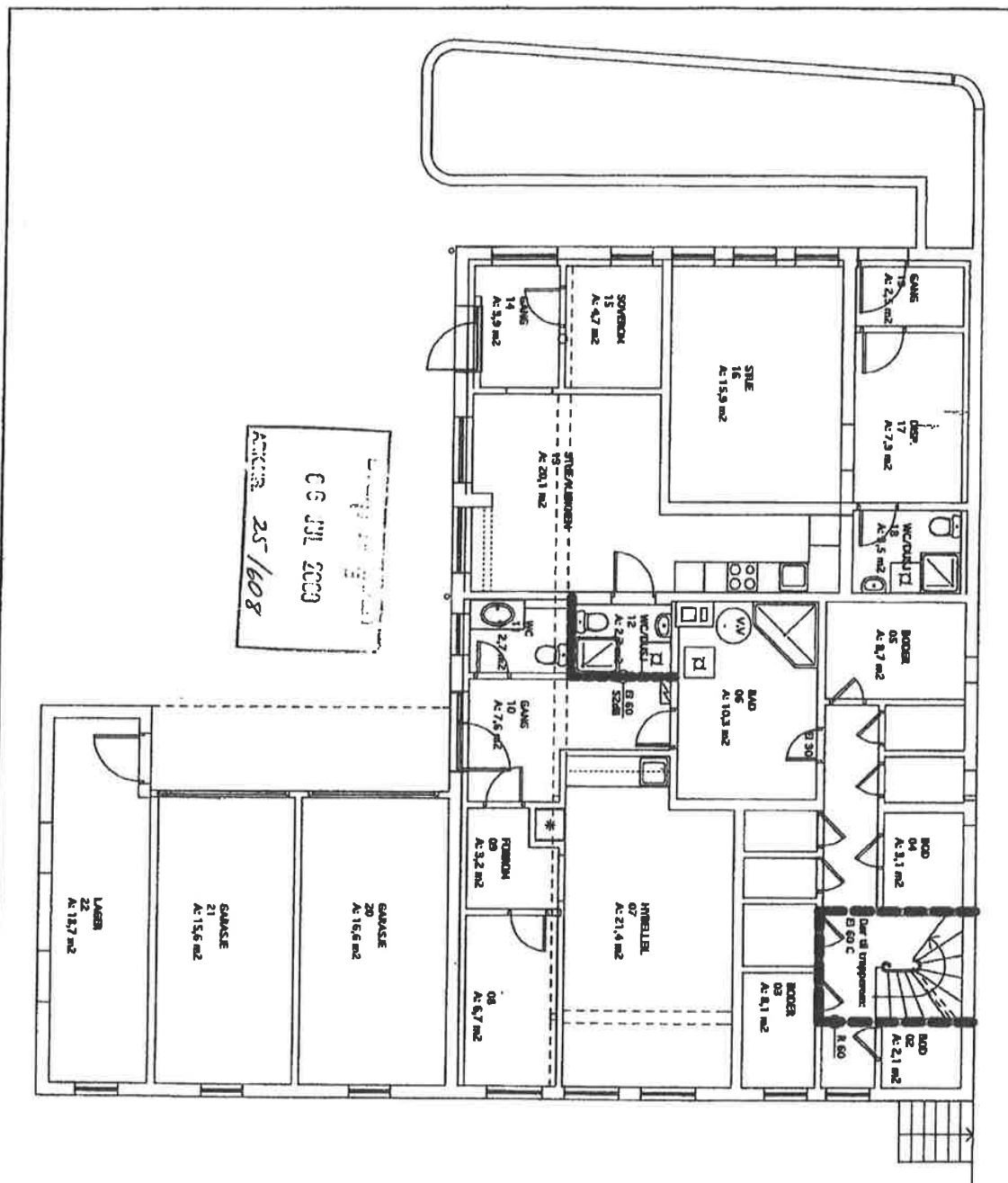
Nytt rekkverk 1 meter høyt, ut til kanten



Dato: 03/24/2025	Skala: 1:100 (A4)	Format: A4	Tegner: SH
Moldelivegen 9			
Østlig fasade			
TEGNINGER			
Spesialistbedriften.no			







TEGNINGEN VISER BYGGEFORSKRIFTENES KRAV.

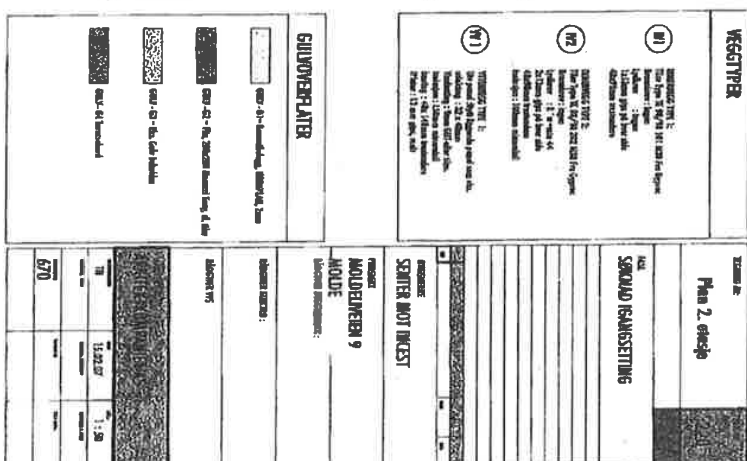
MOLDELIVEGEN 9 - 6415 MOLDE
PLAN UNDER ETASJE

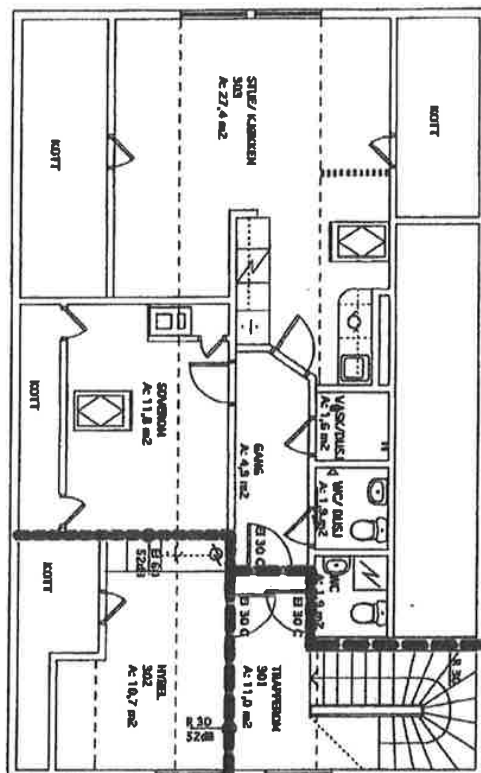
MÅL: 1:100 - DATO: 29.05.00

OPPMÅLINGSTEGNING UTFØRT AV: ARKITEKT TOR TORSKE - INGENIØR NITO WENCHE KJØLL ØVERBØ

TEGN.NR.

14





EG 311 2000
25/608

TEGNINGEN VISER BYGGEFORSKRIFTENES KRAV.

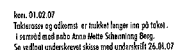
MOLDELIVEGEN 9 - 6415 MOLDE
PLAN LOFTS ETASJE

MÅL: 1:100 - DATO: 29.05.00

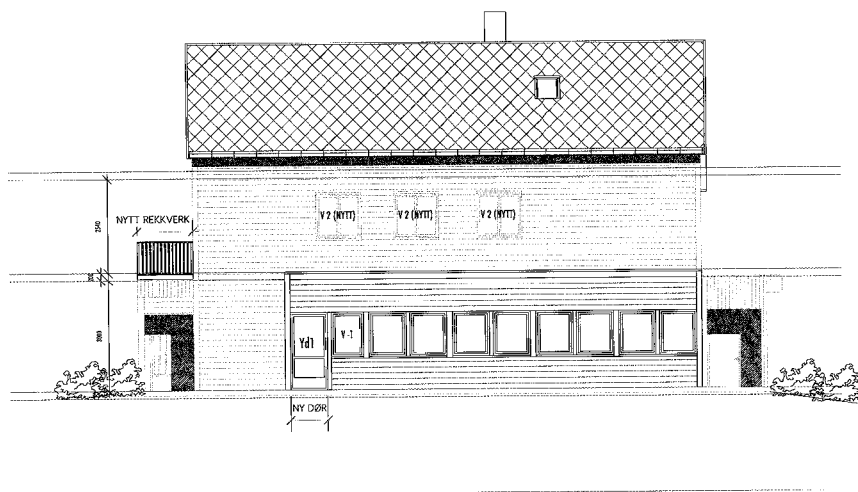
OPPMÅLINGSTEGNING UTFØRT AV: ARKITEKT TOR TORSKE - INGENIØR NITO WENCHE KJØLL ØVERBØ

TEGN.NR.

17

68

410-Fasade Nord



SØKNAD IGANGSETTING

Moldeliveien o oSenter mot Incest ognr oo oBrnr ooo

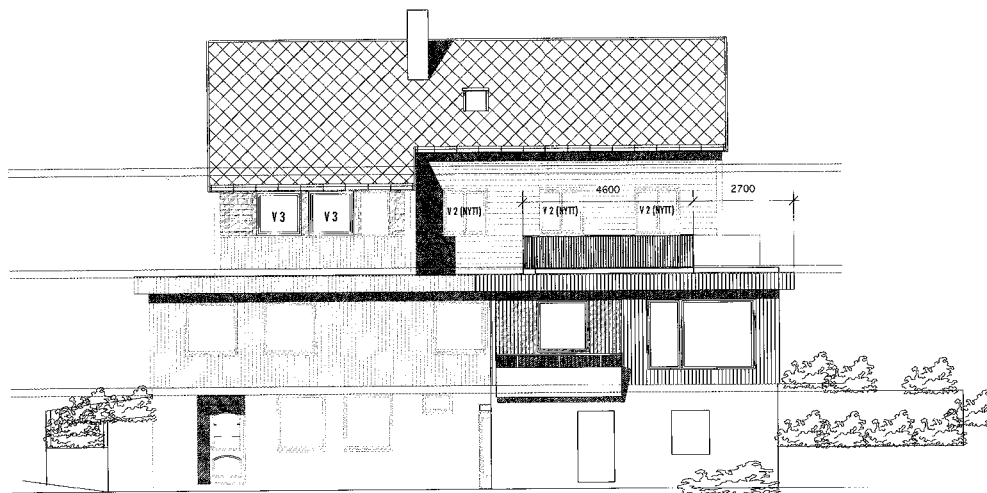
Dato tegnet : 19.05.06 Sist revidert 28.03.07

0 1 2 3 4 5M

VAKEVEIEN 7
5000 KISTENNES
tlf. : 7116 69 59
fax : 7116 69 50
e-post : post@arkitektkompaniet.no

ARKITEKT
KOMPAKNET

420-Fasade Syd



SØKNAD IGANGSETTING

Moldeliveien o oSenter mot Incest ognr oo oBrnr ooo

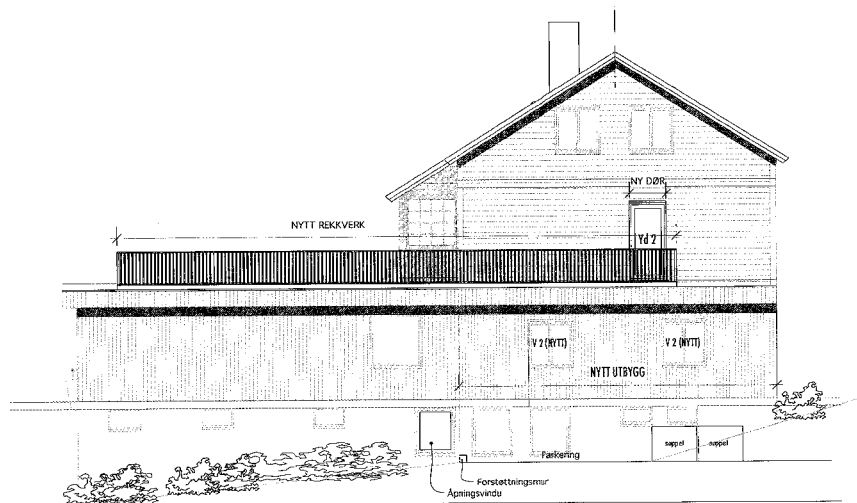
Dato tegnet : 15.09.06 Sist revidert 15.02.07



WAGLSTEN 7
 0000 BRØYDERSKOLEN 15
 151 7150 40 50
 FAX 1 7150 40 50
 e post: post@waglsten.no



430-Fasade øst



SØKNAD I GANGSETTING

Moldeliveien o oSenter mot Incest og nr oo oBrnr ooo

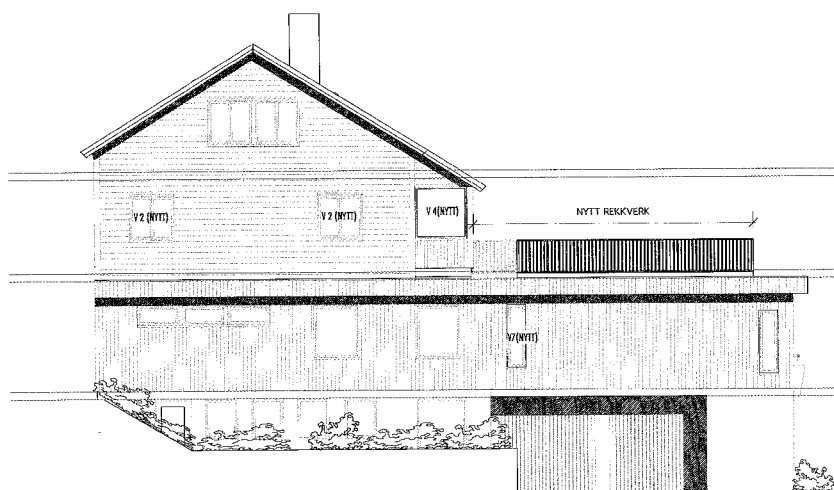
Dato tegnet : 19.09.06 Sist revidert 28.03.07

0 1 2 3 4 5 M

VERDIEN 7
KING ARKITEKTER
Tlf: 7115 62 58
FAX: 7115 62 59
e-post: info@arkitektkompani.no

ARKITEKT
KOMPANI

440-Fasade Vest



SØKNAD IGANGSETTING

Moldeliveien o oSenter mot Incest ognr oo oBrnr ooo

Dato tegnet : 19.09.06 Sist revidert 28.03.07

0 1 2 3 4 5M

VAQUTEN /
4500 KIRSTENBERG N
Tlf : 71 66 46 18
Fax : 71 66 46 10
e-post: post@arkitektkompaniet.no

ARKITEKT
KOMPADET

Mittwoch 26/1-07-

und Anne Mette
Shumway Berg.

Shipping Bag.

Skisse godlyent,

Annette S. King

2. etasje

A0172 1001



FRANKINGSVEG (BRANCKELLE)

111326072

Study / Interval	OR (95% CI)
1	1.00
2	1.00
3	1.00
4	1.00
5	1.00
6	1.00
7	1.00
8	1.00
9	1.00
10	1.00
11	1.00
12	1.00
13	1.00
14	1.00
15	1.00
16	1.00
17	1.00
18	1.00
19	1.00
20	1.00
21	1.00
22	1.00
23	1.00
24	1.00
25	1.00
26	1.00
27	1.00
28	1.00
29	1.00
30	1.00
31	1.00
32	1.00
33	1.00
34	1.00
35	1.00
36	1.00
37	1.00
38	1.00
39	1.00
40	1.00
41	1.00
42	1.00
43	1.00
44	1.00
45	1.00
46	1.00
47	1.00
48	1.00
49	1.00
50	1.00
51	1.00
52	1.00
53	1.00
54	1.00
55	1.00
56	1.00
57	1.00
58	1.00
59	1.00
60	1.00
61	1.00
62	1.00
63	1.00
64	1.00
65	1.00
66	1.00
67	1.00
68	1.00
69	1.00
70	1.00
71	1.00
72	1.00
73	1.00
74	1.00
75	1.00
76	1.00
77	1.00
78	1.00
79	1.00
80	1.00
81	1.00
82	1.00
83	1.00
84	1.00
85	1.00
86	1.00
87	1.00
88	1.00
89	1.00
90	1.00
91	1.00
92	1.00
93	1.00
94	1.00
95	1.00
96	1.00
97	1.00
98	1.00
99	1.00
100	1.00

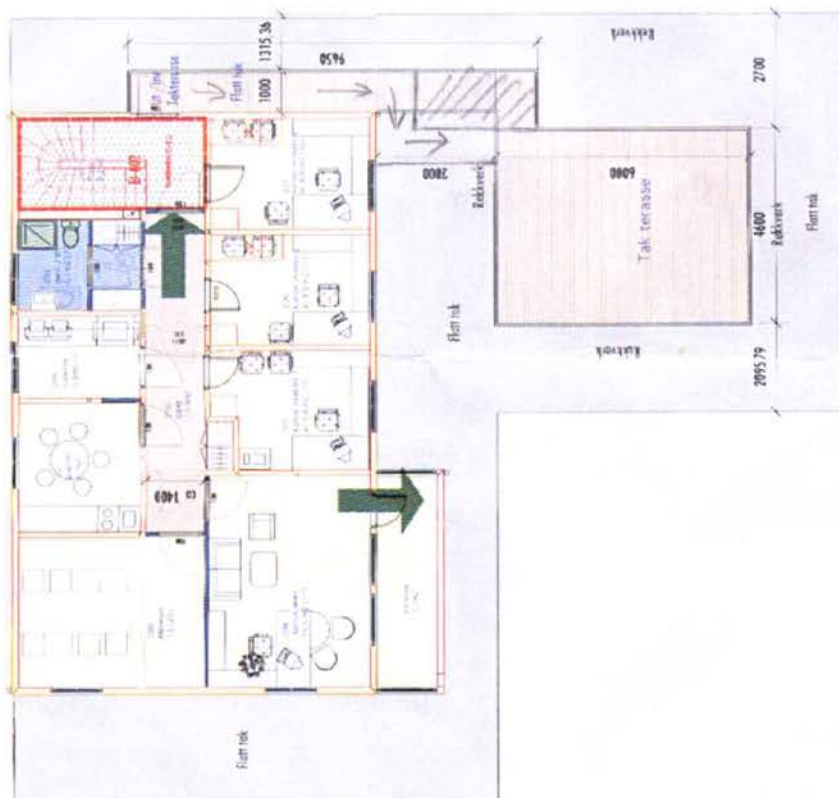
Figure 1

100

3X2.2

MYE VEGGER

Symptoms



Age Group	Percentage (%)
18-24	~85
25-34	~95
35-44	~85
45-54	~85
55-64	~85
65-74	~85
75+	~85

RAMMESØKNAD

Moldeliveien 9 - Senter mot Incest - Gnr 25 Bnr 608

Paul J. Hargrave, 1995, *Journal of Management Education*, 19(1), 10-12.

ARKITEKT
KONFIDANT

...and the ...

 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: ROARM	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1			
	Vår ref 2015/3903		Løpenr 60198/2015	
	Byggested Moldelivegen 9			
	Gnr 25	Bnr 608	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Terje Husby Sivilarkitekt MNAL NPA Milnveien 32B 6512 KRISTIANSUND N	Tiltakshaver (navn og adresse) Senter mot incest Møre og Romsdal Øvre veg 9 6413 Molde
---	---

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	07.03.2007	DS 07/94
Igangsettingstillatelse etter søknad	23.05.2007	DS 07/192
Endring av tillatelse	18.12.2015	DS 15/629

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Ombygging, innredning og bruksendring.	
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 09.12.2015. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl av 2008, § 20-1.

Underskrift		
Sted Molde	Dato 18.12.2015	For Byggesak og geodata Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: ROARM	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens § 21-10			
	Vår ref 2017/1841		Løpenr 58436/2017	
	Byggested Moldelivegen 9			
	Gnr 25	Bnr 608	Festenr	Seksjonsnr 5

Ansvarlig søker (navn og adresse) Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6401 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) Kristin og Torgeir Martinussen Synnøves veg 4 6429 MOLDE
--	--

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	08.09.2017	DS 17/307

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art	
Bruksendring fra næring til bolig	
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 01.11.2017. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift		
Sted Molde	Dato 17.11.2017	For Byggesak og geodata Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



MOLDE KOMMUNE

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-21/00183-11

Saksbehandler
Kristine Jønsson

Dato
29.07.2021

Moldelivegen 9, ferdigattest for påbygg og endring av bærende konstruksjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 25 / 608
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: MARTINUSSEN TORGEIR OLAV

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, fasadeendring og endring av byggets bæring.

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

Kristine Jønsson
byggesaksbehandler

Hans Edvard Dahl Gjerde
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
NORCONSULT AS

Kopi til:
MARTINUSSEN TORGEIR OLAV

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 21.06.21. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon 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 vedtak BYGG-21/00183-6.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Byggesakskontoret 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 deg om retten til å kreve slik dekning.



MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00423-6	Lene Solberg Ulseth	01.07.2025

25/608, Moldelivegen 9 – Ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	25 / 608 / 0 / 5
Ansvarlig søker:	NORCONSULT NORGE AS
Ansvarlig prosjekterende:	SPECIALISTBEDRIFTEN AS
Ansvarlig utførende:	NAVICKAS ROBERT&SØNN SNEKKERSERVICE
Tiltakshaver:	Simen Thomasgård

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av takterrasse.

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
Lene Solberg Ulseth
byggesaksbehandler

Andreas Hellandsvik Forsland
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
NORCONSULT NORGE AS

Kopi til:
Simen Thomasgård

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 26.06.2025. Søknaden var komplett ved innsending.

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.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-25/00423.

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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602087994
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 944020977 Navn MOLDE KOMMUNE Adresse RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 984856407 Navn SENTER MOT INCEST OG SEKSUELLE STI Bruksenhet Adresse Moldelivegen 9, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	608

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	608	0	1	30 / 459	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	608	0	2	31 / 459	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	608	0	3	45 / 459	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	608	0	4	200 / 459	Næringseksjon	Ja	Nei
1502	25	608	0	5	94 / 459	Næringseksjon	Ja	Nei
1502	25	608	0	6	59 / 459	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1109801 Tinglyst: 30.11.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT I MATRIKKELEN

28 NOV. 2016

Molde kommune
 Sign. *[Signature]*



MOLDE KOMMUNE
 BYGGESAK OG GEODATA

[Signature]

28.11.2016 11.15

Side 1 av 1

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Smiso MR	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Moldelivegen 9	
Postnr. Poststed 6415 Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 948,856,407- 984 856 407	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens navn 1502 Molde	Gnr. 25	Bnr. 608	Festnr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 948856407 984 856 407	Navn Senter mot incest og seksuelle overgrep møre og romsdal	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	30	B	13				25				37				49			
2	B	31	B	14				26				38				50			
3	B	45	B	15				27				39				51			
4	N	200	B	16				28				40				52			
5	N	94	B	17				29				41				53			
6	B	59	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				459				= nevner:				459							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 4/7-16	Utstederens underskrift Svanhild JM Willenbostad
----------------	---

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde 08.08.2016	Daglig leder Stenholden hillebustad SMISO MR	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering s)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

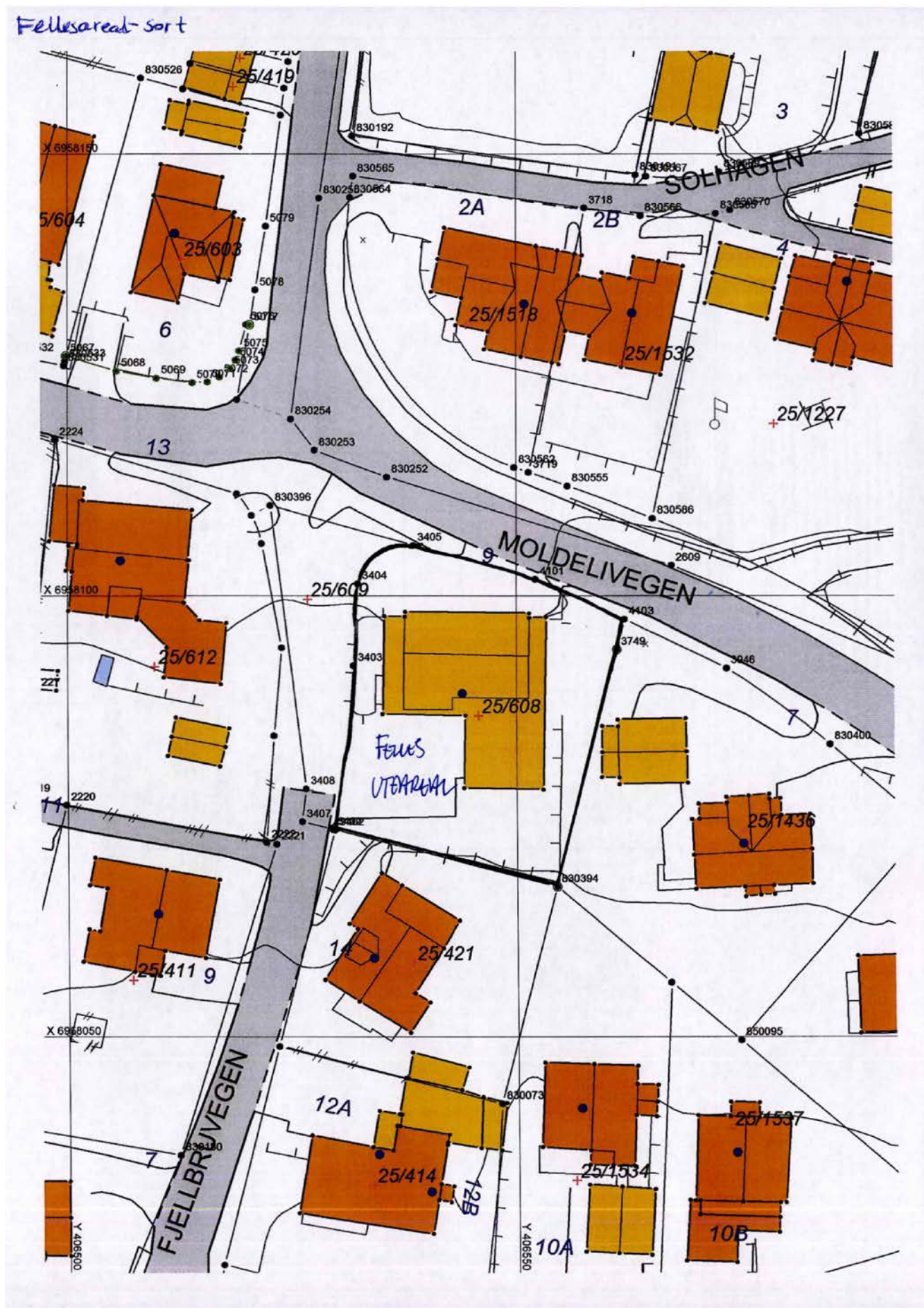
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
25	608
Festenr.	Snr.
Kommune	MOLDE
Dato	Stempel og underskrift
25.11.2016	 

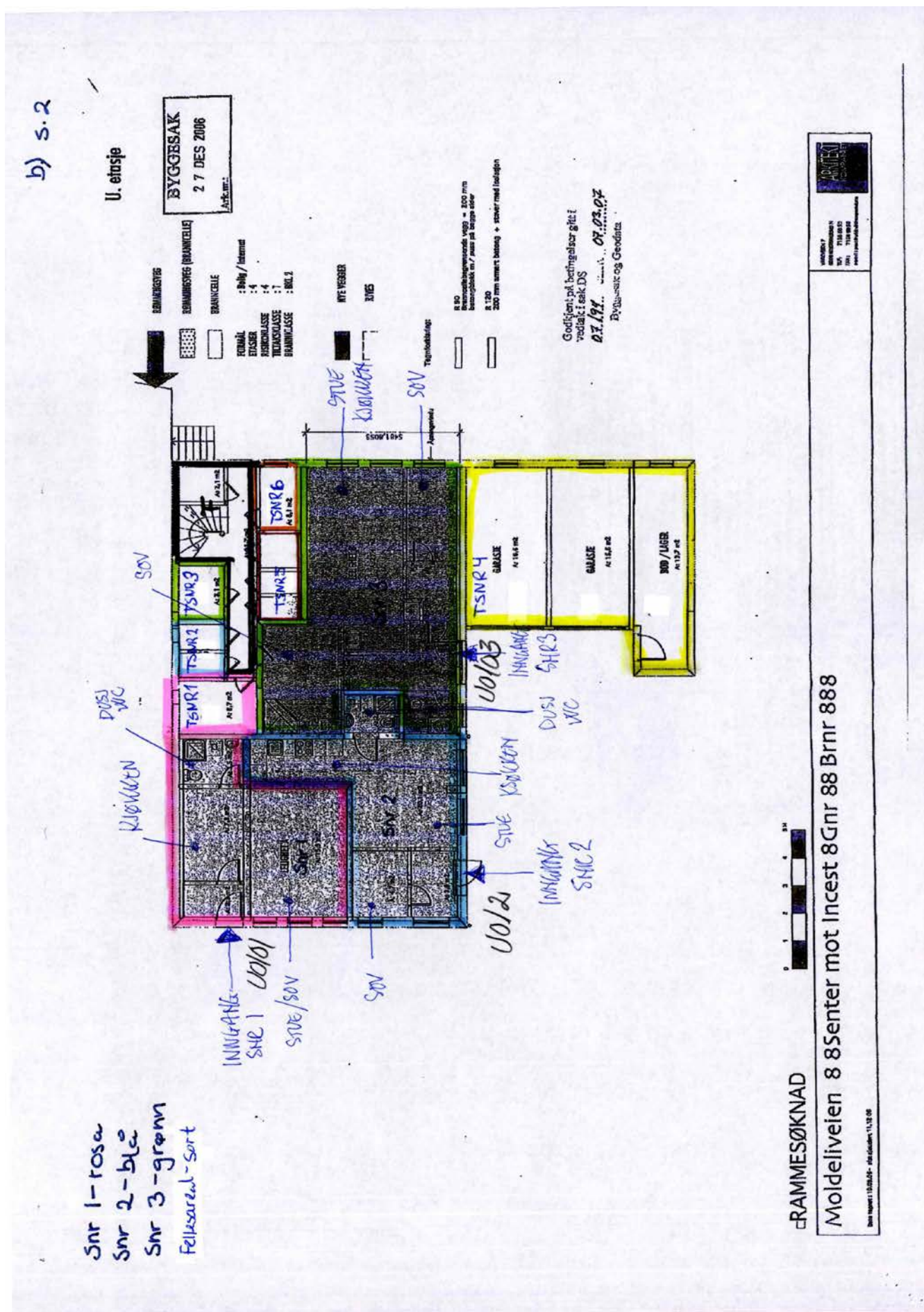
Noter:

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

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
4/7-16	Susanild M. W. Hiltbø





5.4

Nov. 27.52.57
Edmund og skønne er vellet bager for at jobet.
I vand med enke Mrs Mary Schumberg Bay.
In vefagt udbetruet dets med udbetruet 54.01.87

BYGGESAK
30 APR 2007
Arkiv:..

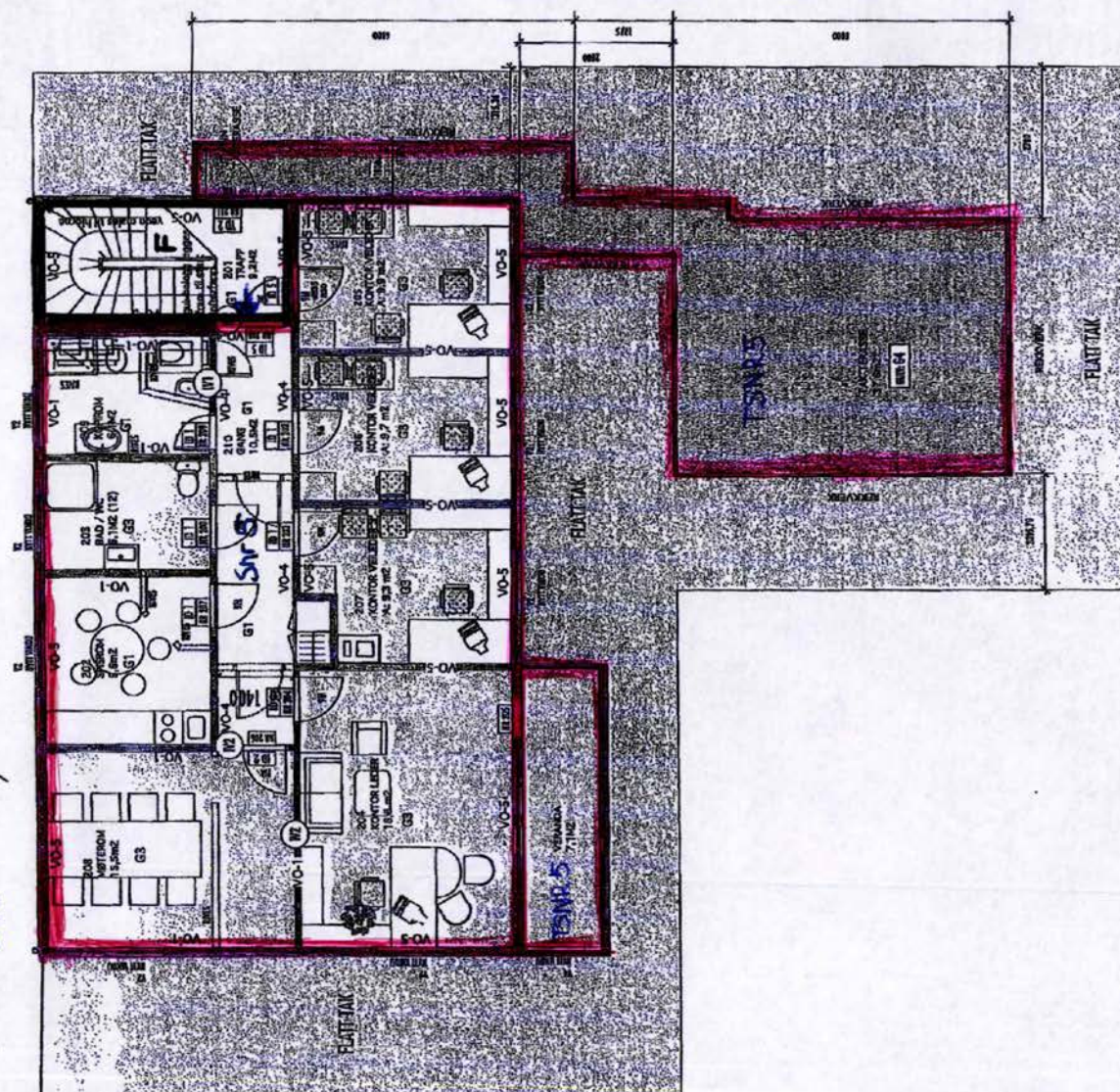
Grafikent på Høfingelsen gitt i
vedlegg i sak D/S
07/192.. datert 23.05.07
Byggesak og Godskak

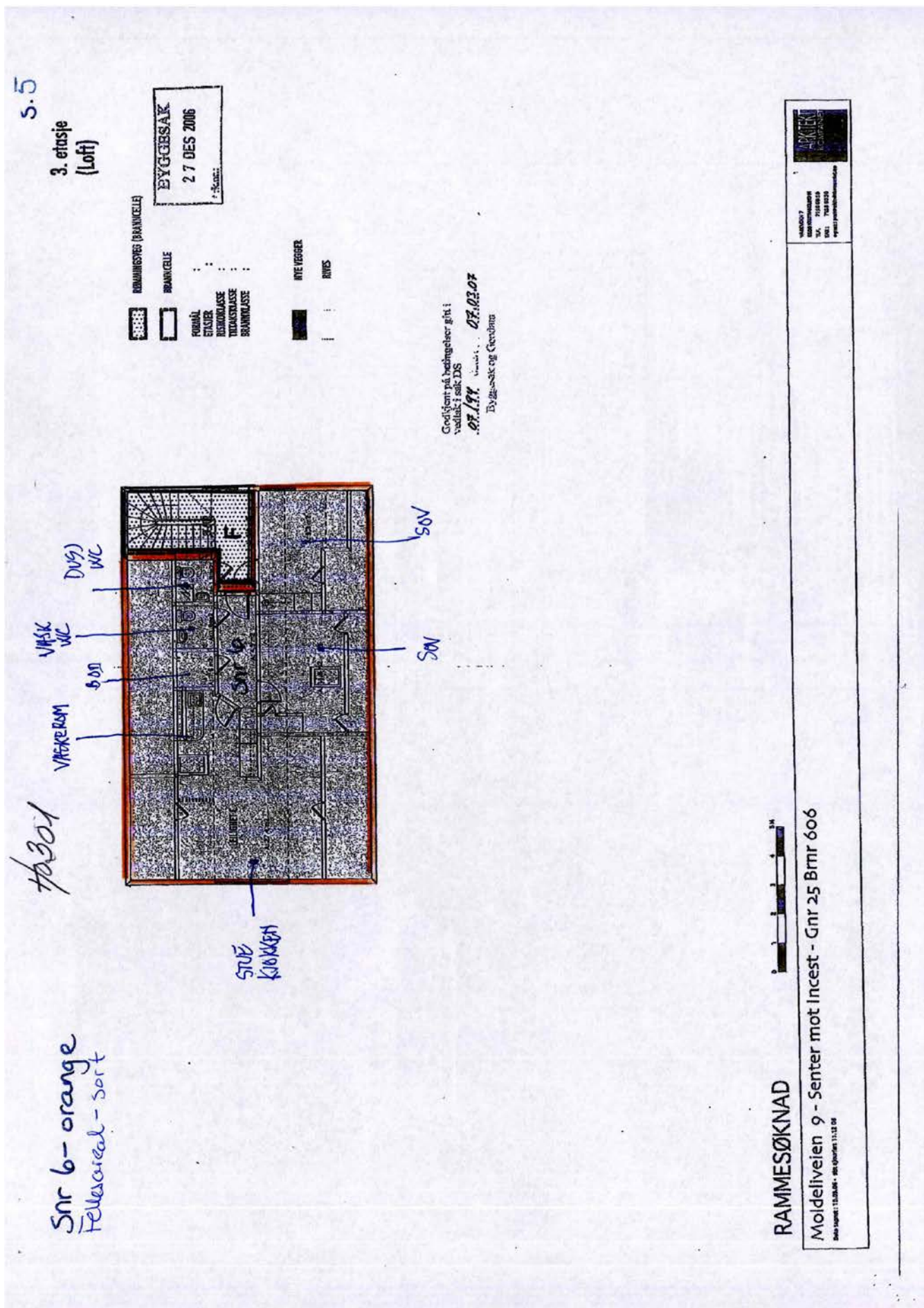
Björn Enckborn

VEGGTYPER		ANDERSTYPER Den Typ VEGGA er en del af Systemet og kan monteres på: - alle typer væg - alle typer gulv - alle typer væg og gulv	
(V1)	ANDERSTYPER Den Typ VEGGA er en del af Systemet og kan monteres på: - alle typer væg - alle typer gulv - alle typer væg og gulv	(V2)	ANDERSTYPER Den Typ VEGGA er en del af Systemet og kan monteres på: - alle typer væg - alle typer gulv - alle typer væg og gulv
(V3)	ANDERSTYPER Den Typ VEGGA er en del af Systemet og kan monteres på: - alle typer væg - alle typer gulv - alle typer væg og gulv	(V4)	ANDERSTYPER Den Typ VEGGA er en del af Systemet og kan monteres på: - alle typer væg - alle typer gulv - alle typer væg og gulv

#0201

Snr 5-red
Fellesareal-sort





Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613613869
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 921221967
 Navn MOLDE KOMMUNE

Adresse
 Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 020558
 Navn MARTINUSSEN TORGEIR OLAV
 290166 MARTINUSSEN KRISTIN

Bruksenhe H0201
 Adresse MOLDELIVEGEN 9, 6415 MOLDE
 H0201 MOLDELIVEGEN 9, 6415 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1506
 Gnr 25
 Bnr 608

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 712425 Tinglyst: 30.06.2022
 STATENS KARTVERK

REGISTRERT I MATRIKKELEN

16 FEB 2022

Molde kommune

Sign Jan Ellingsen

16.02.2022 15:03

Side 1 av 1

OPPH-21/00938

Molde kommune
15 JUN 2022
Byggsak og godset

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Molde kommune	Rådhusplassen 1, 6413 Molde	Kristine Jønsson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Torgeir Martinussen	020558	918 834 303	90764855
Adresse	Postnummer	Poststed	
Moldelivegen 9	6415	Molde1506	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde Kommune	25	608	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	020558	Torgeir Martinussen	50 %
5	290166	Kristin Martinussen	50 %

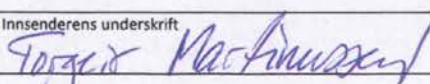
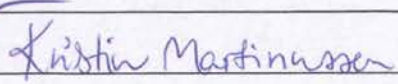
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	94	B
		Nevner = 459	

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 12.12.21	Torgeir Martinussen Kristin Martinussen

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Seksjon 5 var tidligere næringsareal. Det ble gitt tillatelse til bruksendring i sak 2017/1841, vedtak 17/307 datert 8.9.2017. Reseksjoneringsskjema ble ikke utfyllt den gang, og seksjon står da fortsatt oppført som næringsareal hos Kartverket. Dette må vi nå få endret slik at dregistreringen er i tråd med bruken av seksjonen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å svi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 12.12.21	Innsenderens underskrift  
------------------	--

BEKREFTET
KOPI
27/6-22
18
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1.	Molde 20.12.21	Eirik E. Fraser	Gard Esil Fraser
2.	Molde 16.12.21	Svenn H. Skarshavn	SVENN H. SKARSHAVN
3.	Molde 18/12.21	Isabelle Tørtus	ISABELLE TØRTUS
4.	Molde 15.12.21	ROD. MØRE OG RØYDAL 984856407	Gjenta navn med blokkbokstaver
5.	Molde 14.12.21	Kristin Martinsen	KRISTIN MARTINSEN
6.	Molde 14.12.21	T. Martinussen	TORGEIR MARTINUSSEN

Dato 12.12.21
 Innsenderens underskrift Torgeir Martinussen Kristin Martinsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering <i>STYRET = SAMEIEMØTE (KUN 6 SEKSJONER)</i> og/eller <i>SE REFERAT FRA SAMEIEMØTE VEDLAGT</i>			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsgdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	Molde	25	608		
Dato	Underskrift	Stempel			
6/1-22	<i>[Signature]</i>	 MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA			
Dato	Innsenderens underskrift				

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato

2017-21

Innsenderens underskrift

St. Martinus

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

Handelsbanken

Torgeir Olav Martinussen og Kristin Martinussen
Moldelivegen 9
6415 MOLDE

Vår/Our ref.:
5105.76484

Deres/Your ref.:

Dato/Date:
26. april 2022

Endring av sikkerhet

Vi viser til deres henvendelse om samtykke til reseksjonering: Moldelivegen 9, gnr. 25, bnr. 608, snr. 5. Pantedokument pålydende kr 3.000.000,-, dokumentnr.: 2398004, tinglyst 30.04.2020.

Som panthaver samtykker vi til denne reseksjoneringen.

Øvrige vilkår løper uendret.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Kristin F. Vang
Kristin Farstad Vang
Banksjef

Aina Kristin Rovde
Aina Kristin Rovde
Privatrådgiver

Postadresse:
Handelsbanken

MOLDE

E-post:
firmapost@handelsbanken.no
Internett:
www.handelsbanken.no

Telefon: 22 39 70 00

Swift
HANDNOKK

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk avd av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverkets filialregister

Side 1 av 1

M9

MOLDELIVGEN9

**REFERAT FRA SAMEIEEMØTE
MOLDELIVGEN 9**

Tid: 15.12.2021
Sted: NOK's møterom i 1. etg.
Tilstede:

- Seksjon 1 v/Gard Esquil Paulsen Fraser
- Seksjon 2 v/ Sein Magne Skarshaug
- Seksjon 3 v/ Isabelle Torhus
- Seksjon 4 NOK v/ Laila Nøsen
- Seksjon 5 v/Torgeir Martinussen
- Seksjon 6 v/ Kristin Martinussen

Valg av referent: Kristin Martinussen

Sak 39/21 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak: Innkalling og sakliste godkjent

Sak 40/21 Endring av bruksformål å seksjon 5

Eier av seksjon 5 i 2. etg ønsker å endre bruksformål på seksjonen, da de ønsker å ta den i bruk som bustad

Vedtak: Styret gir sin tilslutning til at seksjon 5 kan endre bruksformål fra kontor og tilbake til boligformål.

Molde 15.12.2021

Laila Nøsen
Laila Nøsen, Styreleder (seksjon 4)

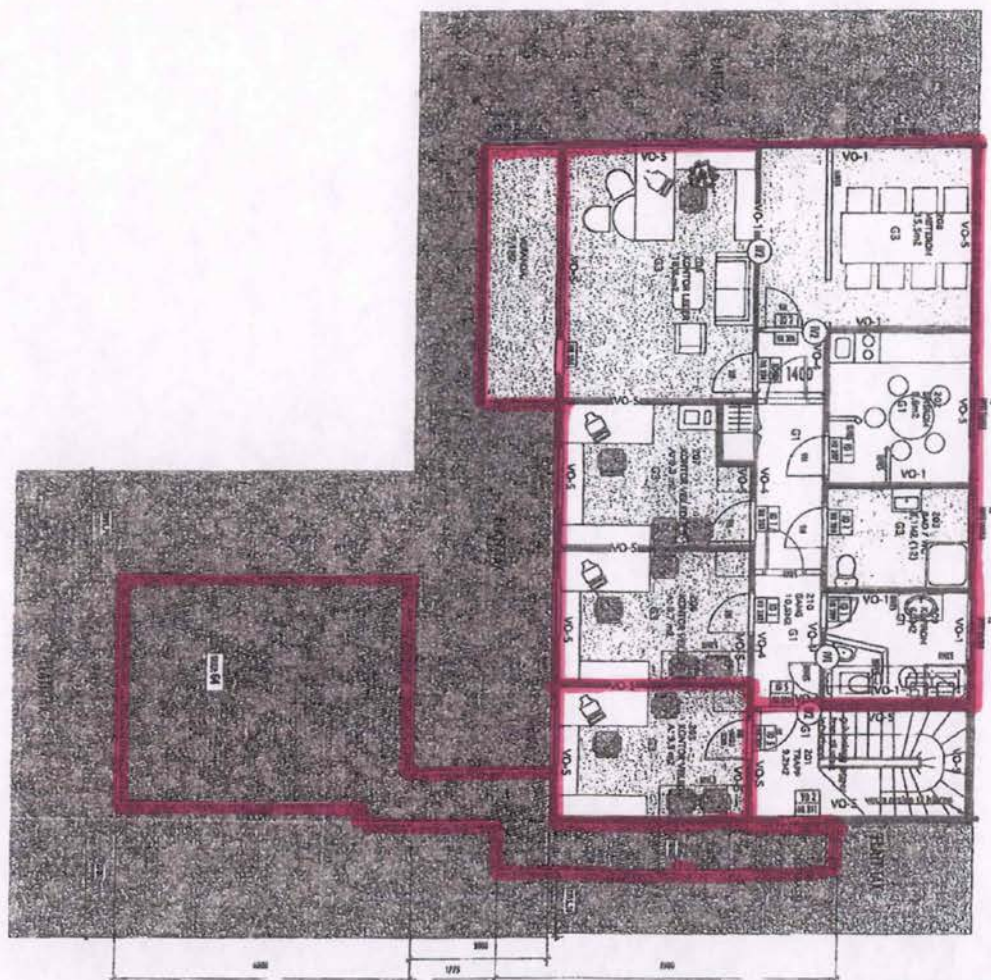
Gard Esquil Paulsen
Seksjon 1

Sein Magne Skarshaug
Seksjon 2

Isabelle Torhus
Seksjon 3

Kristin Martinussen
Torgeir Martinussen
Seksjon 5

Kristin Martinussen
Seksjon 6

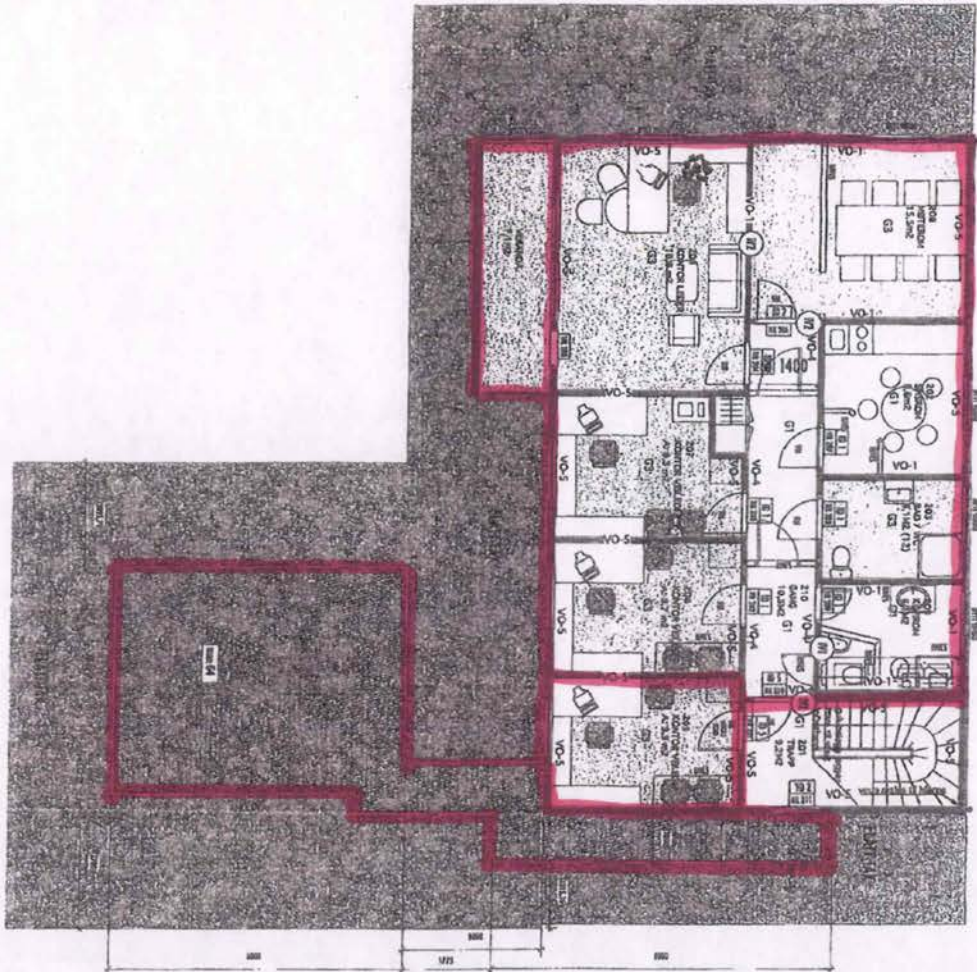


Female: Nanyang

Sektion 5 for reskjspovering

Item 102239
 Tobacco or cigarette or snuff (any size) not white.
 1 pound each with loose items. Identifying tag.
 No selling substance fines and substance's N.C.R.

[illegible]



VEGGTYPER VEGG 1 Vegg i betong med innvendig og utvendig isolasjon. VEGG 2 Vegg i betong med innvendig isolasjon. VEGG 3 Vegg i betong med innvendig isolasjon. VEGG 4 Vegg i betong med innvendig isolasjon. VEGG 5 Vegg i betong med innvendig isolasjon.		PLAN 2. etasje SKINNAD ISANSSETTING SENTER MOT INEST MOTDELINGEN 9 MOUDE SENTER MOT INEST MOTDELINGEN 9 MOUDE
GAUVERFLATER GAUVE 1 Gauve i betong med innvendig og utvendig isolasjon. GAUVE 2 Gauve i betong med innvendig isolasjon. GAUVE 3 Gauve i betong med innvendig isolasjon. GAUVE 4 Gauve i betong med innvendig isolasjon. GAUVE 5 Gauve i betong med innvendig isolasjon.		GAUVE 1 Gauve i betong med innvendig og utvendig isolasjon. GAUVE 2 Gauve i betong med innvendig isolasjon. GAUVE 3 Gauve i betong med innvendig isolasjon. GAUVE 4 Gauve i betong med innvendig isolasjon. GAUVE 5 Gauve i betong med innvendig isolasjon.

⇒ Ingen endringer
⇒ Det var verdt å gjøre

Formal:
Bous

Det er ikke
mulig å se på
denne siden
av dokumentet
for å se på
denne siden
av dokumentet

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614726278
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
080785	THOMASGÅRD SIMEN	H0201	Moldelivegen 9, 6415 MOLDE
141186	THOMASGÅRD JEANETT	H0201	Moldelivegen 9, 6415 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1506	25	608

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 957150 Tinglyst: 09.01.2024
STATENS KARTVERK

I - QPPM-23/01391-1
Geodata

Molde kommune
27 OKT 2023
Byggesak og geodata

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Simen Thomasgård	080785	918834303	98477807
Adresse	Postnummer	Poststed	
Moldelivegen 9	6415	Molde	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	25	608	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	080785 [REDACTED]	SIMEN THOMASGÅRD	1/2
5	141186 [REDACTED]	JEANETT THOMASGÅRD	1/2
6	080785 [REDACTED]	SIMEN THOMASGÅRD	1/2
6	141186 [REDACTED]	JEANETT THOMASGÅRD	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggssareal. B = tilleggssareal i bygning G = tilleggssareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggssareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	Boligseksjon	153	B
		Nevner = 459	

Dato	Innsenderens underskrift
16102023	

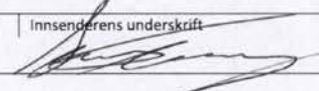
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Seksjon 6 slås sammen med seksjon 5. Leilighetene deler trappeoppgang og det er hensiktsmessig med sammenslåing til en større seksjon, ingen endringer utover dette. Arealet fra seksjon 6 blir tilleggsareal til seksjon 5.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

Dato 16.10.2023	Innsenderens underskrift 
----------------------------	---

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

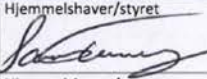
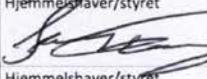
9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

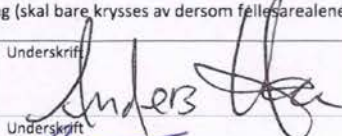
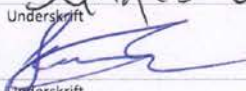
10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 5	Sted og dato 16/10/23	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver SIMEN THOMASSEN
Seksjonsnummer 5	Sted og dato 16/11/23	Hjemmelshaver/styret JEANETT TH. GJØRD	Gjenta navn med blokkbokstaver JEANETT THOMASGJØRD
Seksjonsnummer 6	Sted og dato 16/10/23	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver SIMEN THOMASSEN
Seksjonsnummer 6	Sted og dato 16/10/23	Hjemmelshaver/styret JEANETT TH. GJØRD	Gjenta navn med blokkbokstaver JEANETT THOMASGJØRD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato
16/10/23Innsenderens underskrift


12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om resekksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til resekksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato 24/08/23 Molde	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ANDERS HØE
Sted og dato 24/08/23 Molde	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Simen Thomasgård
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

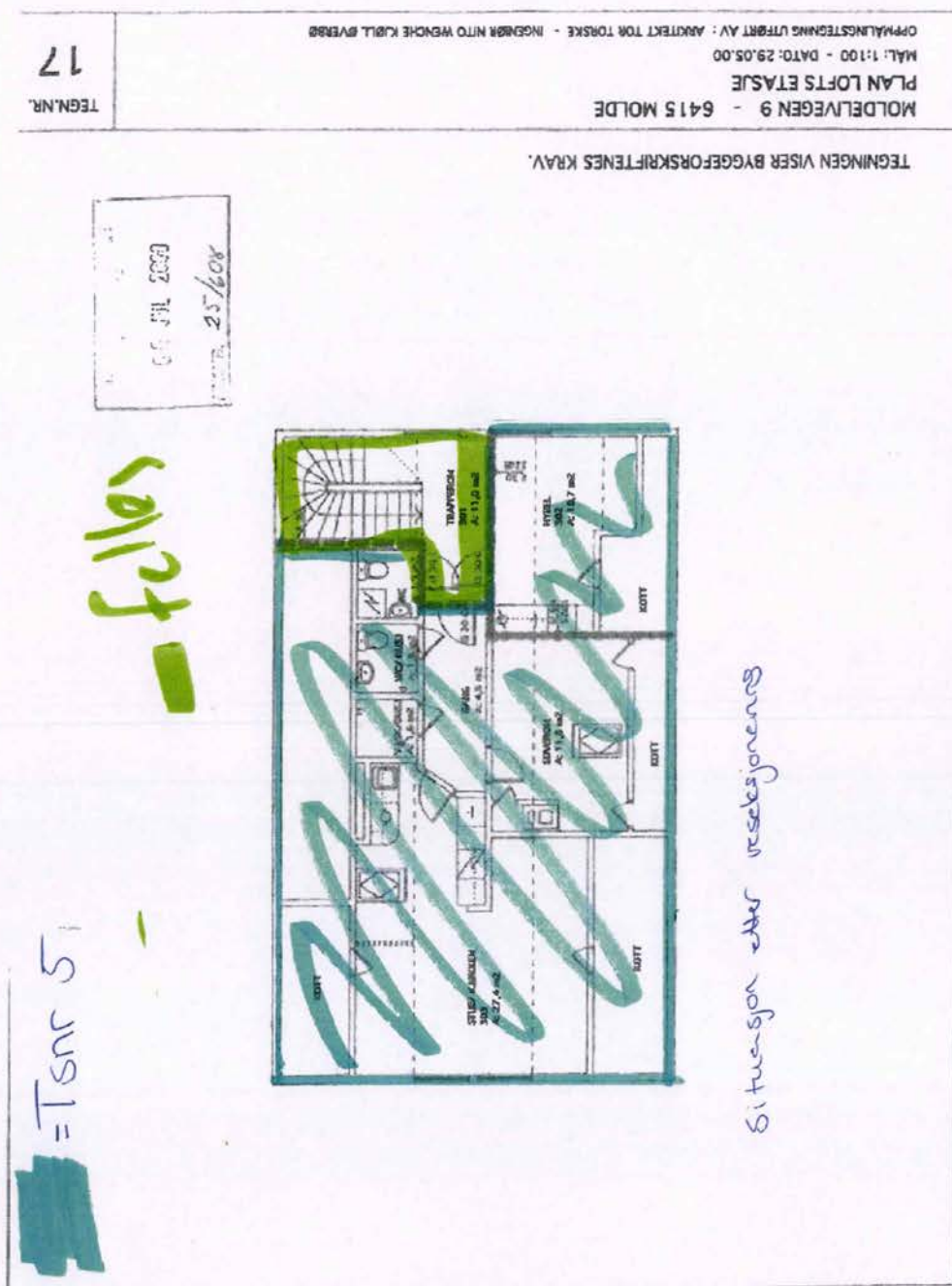
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom resekksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

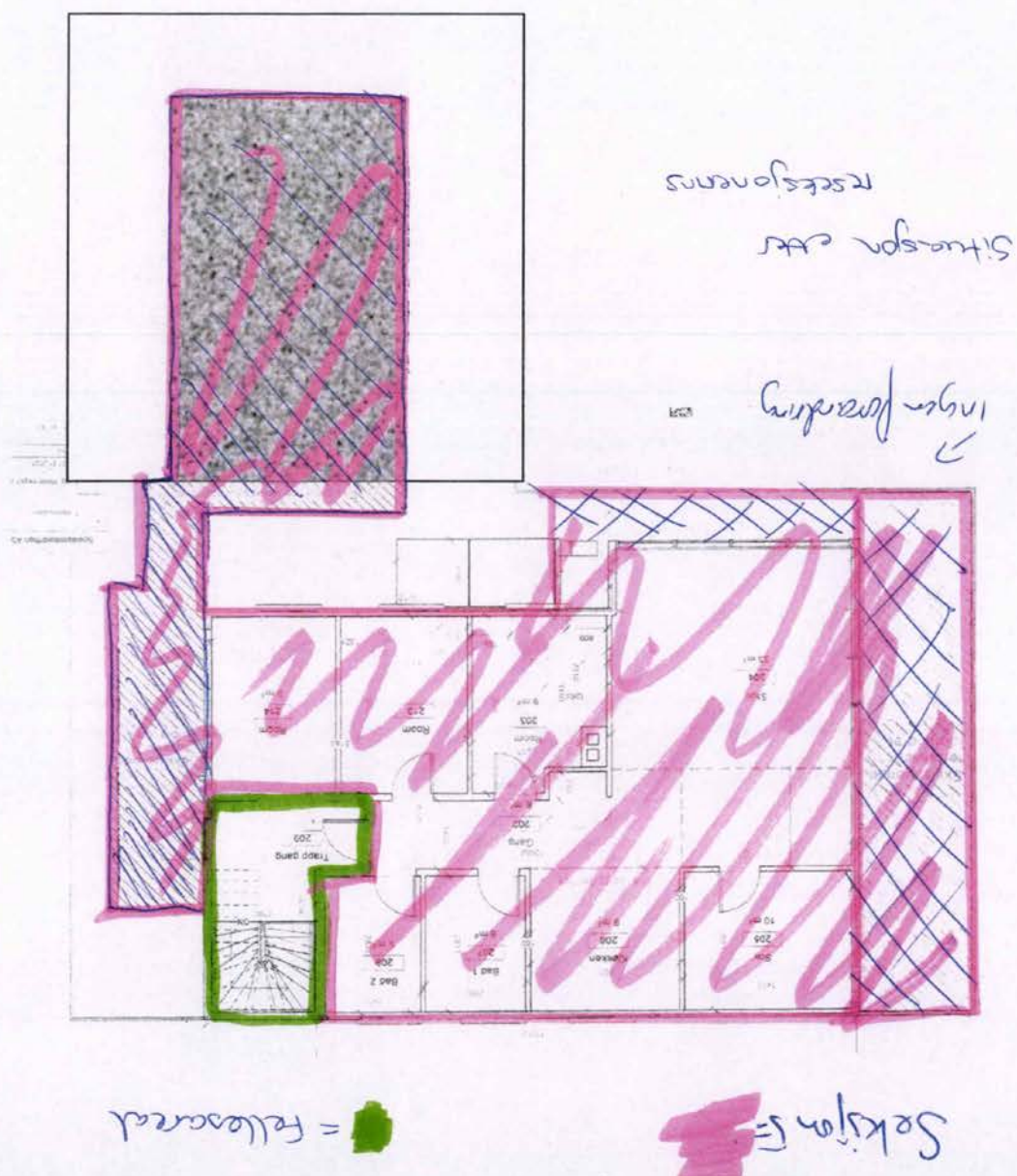
14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggselementer	
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

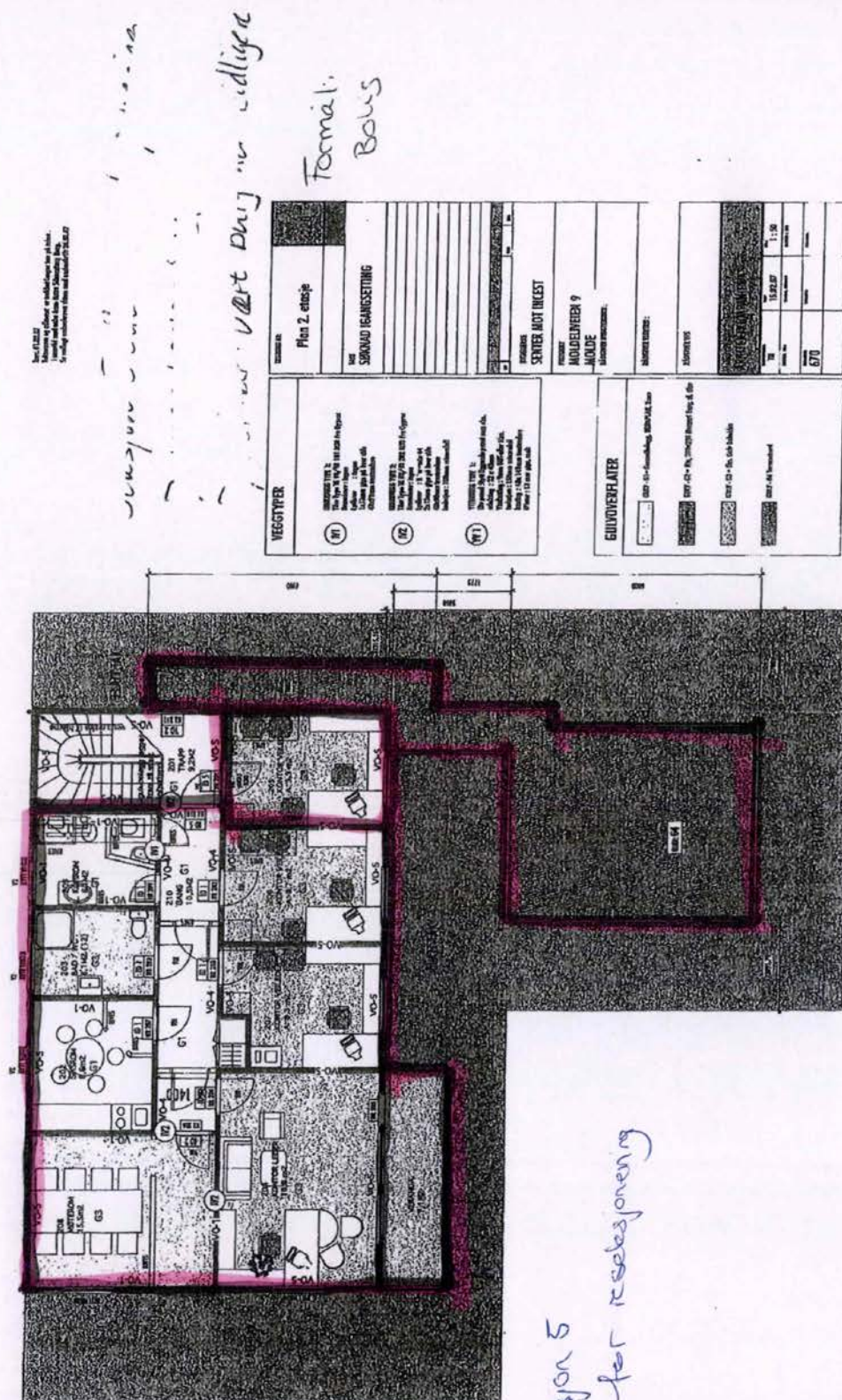
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til resekksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1506	Kommunens navn MOLDE	Gårdsnr. 25	Bruksnr. 608	Festenr.	Seksjonsnummer 5
Dato 18/12-23	Underskrift 	Stempel  MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA			

Dato 16.10.23	Innsenderens underskrift 
------------------	---

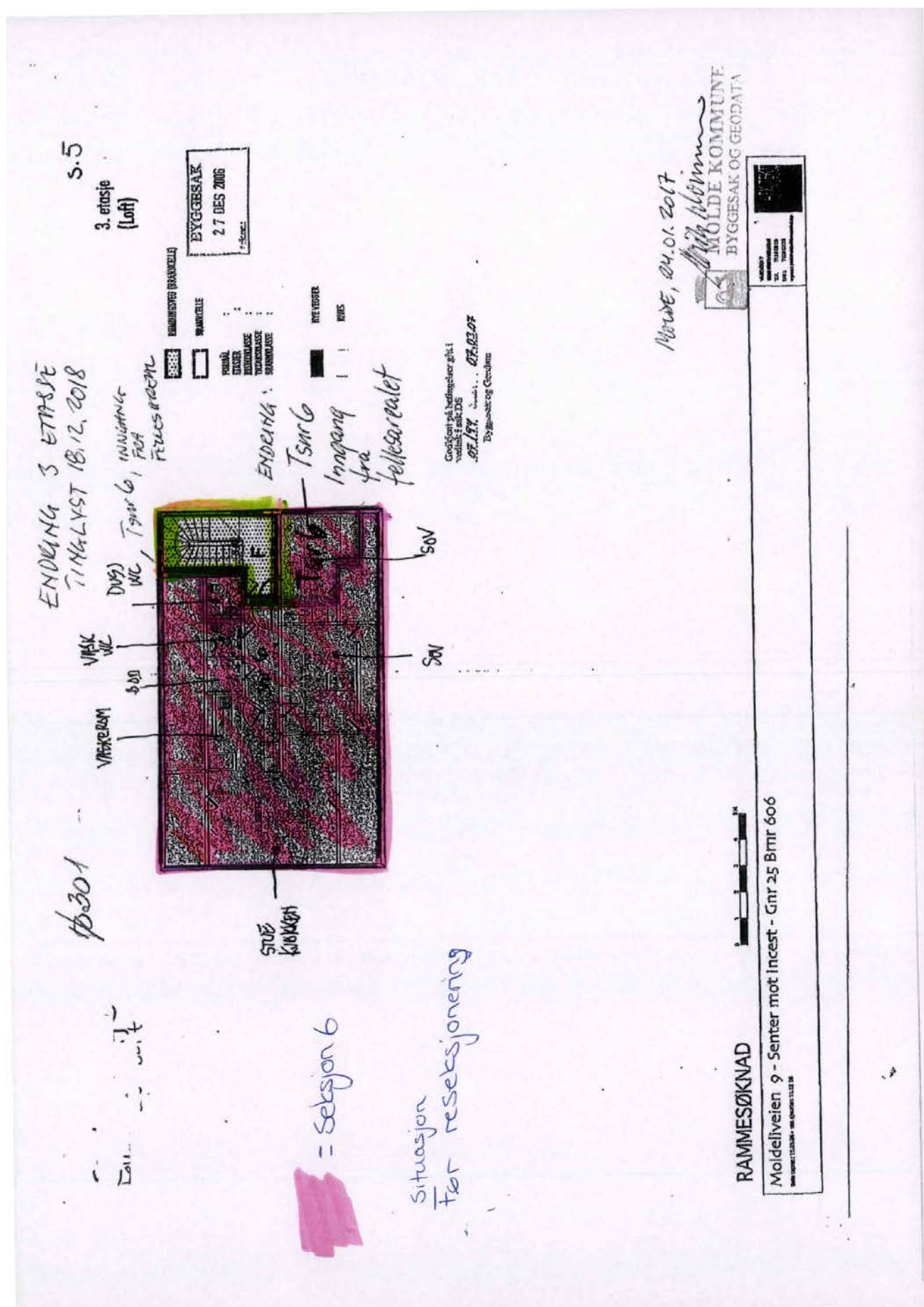
[illegible]







= seksjon 5
Situasjon for rekkefølging



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MOLDELIVEGEN 9

Vedtatt i årsmøte 19.02.2024

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Moldelivegen 9.

Sameiet består av eiendommen gnr 25 bnr 608 i Molde kommune.

Seksjon 1 (bolig), sameiebrøk	30/459
Seksjon 2 (bolig), sameiebrøk	31/459
Seksjon 3 (bolig), sameiebrøk	45/459
Seksjon 4 (næringsseksjon), sameiebrøk	200/459
Seksjon 5 (bolig), sameiebrøk	153/459

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer 1), fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Fellesareal:

Underetasje: Kjellergang

1. etasje: Inngang øst samt trapperom.
2. etasje: Trapperom
3. etasje: Trapperom

2. Brønnøysund

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 918834303

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Pr i dag praktiseres det ikke forkjøpsrett.

4. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styret. Det innkalles til ekstraordinært sameiermøte og en avklaring foreligger innen 3 dager. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

5. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Terrasse over garasje og terrasse mot vest i 2. etasje disponeres eksklusivt av seksjon 5, mens balkong i 1. etasje disponeres eksklusivt av seksjon 4.

Eierne av seksjon 4 og 5 må selv besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det areal som de har enerett til å bruke.

Uteområdet er i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen fellesområde, men parkeringsplasser disponeres av seksjonseierne slik:

- Boligseksjonene nr. 1, 2, 3, 5 disponerer hver sin parkeringsplass sør for bygningen på følgende måte, fra øst til vest; snr. 3, snr. 1, snr 2, snr. 5, snr. 5.
- Boligseksjon i 2 etg., snr 5 disponerer tilgjengelige parkeringsplasser vest for bygningen etter avtale mellom Sameiet og Molde Kommune.
- Næringsseksjon nr. 4 disponerer tilgjengelige parkeringsplasser nord for bygningen (4 stk).

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

5.1. Husordensregler: Se eget skriv

5.2. Dyrehold (Se husordensregler)

6. Vedlikehold

Seksjonseierne har følgende vedlikeholdsansvar (jfr. Sameiets vedlikeholdsansvar):

- Vedlikeholdsplikt av vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for bruksenheten.
- Reparasjoner og nødvendig utskiftning av dører og vinduer
- Inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong
- Terrassedør til terrasse 2. etg. vedlikeholdes av seksjon 5
- Bebygd terrasse som seksjon 5 har eksklusiv bruksrett til vedlikeholdes av seksjon 5
- Vindu i fellesareal 3. etg. vedlikeholdes av seksjon 5
- Trappegang fra 1. etg og opp til 3. etg vedlikeholdes av seksjon 5
- Balkong i 1.etg. som seksjon 4 har eksklusiv bruksrett til vedlikeholdes av seksjon 4, herunder gulvet. Dette gjelder ikke utvendig fasade balkong.

Vinduer, dører og ev. andre fasadeendringer skal ha en enhetlig utforming. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Sameiet har følgende vedlikeholdsansvar:

- Vedlikehold av tomten, fellesarealene og fellesanlegg (ute og inne). Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
- Hele bygningskroppen med utvendige deler av vinduer, takvinduer, vegger, tak over utbygg mot øst, sør og vest 1. etg, gangareal i 1. etg, takrenner og stikkledninger.
- Ytterdør inngang øst.
- Vindu inngang øst. 1.etg.
- Vinduer i underetasje (fellesareal)

7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Felleskostnadene betales i løpet av inneværende måned.

9. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Sameiermøtet

a. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

b. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

c. Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

d. Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

e. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) konstituere styret
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

f. Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11. Styret

11.1 Valg av styre

Alle sameierne skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.

11.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Stemmene beregnes på samme måte som i årsmøtet, etter sameiebrøk, og styret er vedtaksfør når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Regnskapet skal utføres av regnskapskyndig person.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet, basert på protokollført vedtak.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MOLDELIVEGEN 9

Vedtatt på årsmøte 26.04.2022

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Pkt. 1 BEBOELSE

Leilighetene skal brukes til beboelse og næringsseksjonen skal benyttes til kontorformål. Bruken av disse skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdet. Inngangsdørene til fellesarealer skal alltid være låst.

Pkt. 2 STØY

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 24.00 og 09.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre støyende aktiviteter.

Støyende oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Pkt. 3 SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet for å hindre frostskafer på vannrør. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskafer.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Pkt. 4 BRUK AV BALKONGER

Balkonger må holdes fri for snø, og sluker må til enhver tid holdes åpne. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Pkt. 5 BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Pkt. 6 SØPPEL

Søppel skal sorteres i henhold til instruks fra stedlig renovasjonsselskap.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.

Pkt. 7 PLENKLIPP

Plenklipping skal utføres etter avtale i sameiet.

Pkt. 8 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Pkt. 9 PARKERING

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Pkt. 10 BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Pkt. 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET MOLDELIVEGEN 9

Tid: 22.04.25 kl 1800

Sted: Nok. i 1. etg.

Tilstede: : Erlend Bergsbakk Vilås, Laila Nøsen, Simen Thomasgård , Jeanette Thomasgård
Forfall: Gard Eskil Paulsen, Utai Yensuk

1. Konstituering

Innkalling og sakliste godkjent, Laila Nøsen valgt til møteleder og referent

2. Årsberetning for 2024

Vedlagte årsberetning godkjent

3. Regnskap for 2024

Regnskap lagt frem i møtet av Simen Thomasgård – Godkjent

4. Budsjett for 2025

Budsjett lagt frem i møtet av Simen Thomasgård – Godkjent. Ingen økning av felleskostnadene

5. Vedlikehold

Vi ber om pristilbud på drenering. Simen Thomasgård følger opp dette. Det blir ikke iverksatt andre tiltak uten vedtak i styret i Sameiet. Det bes også om tilbud hos Fagblikk på tilstandsvurdering av takrenner. De har kamerautstyr til dette.

Laila Nøsen sjekker krav til radonmåling både i leilighetene og i bodene.

Laila Nøsen har bedt om vurdering hos Huseierne på ansvar for taket under veranda som nå er under renovering. Svaret var at tak og vindu/dører er sameiet sitt ansvar om ikke annet er nevnt i vedtekter. Veranda og dekke vurderes som seksjonseier sin eiendom, mens taket under har sameiet ansvar for.

Det utføres generelt vedlikehold utendørs som tidligere. Det kjøpes inn maling og div for vedlikehold av uteplass/platt.

6. Dugnad 2025

Seksjon 1,2, 3 og 5 må delta på dugnad ute. Snøfrese, måke, male, luke, klippe gress, koste, vedlikehold av platt, vedlikehold generelt utvendig.

Seksjon 4 – Betaler for brøyting også på helg.

Blomsterbed – Det kjøpes inn bark og nødvendige planter

Vedtak på årsmøtet: Gard betaler 8000,- for brøyting, plenklipping, maling og diverse vedlikehold.

7. Innkomne saker

- Fordeling av boder og parkeringsplasser: - se vedlegg
- Huseierne: Sameiet er medlem av Huseieren. Laila Nøsen lager brukertilgang til alle i styret. Gode e-læringskurs for regler for sameier anbefales.
- Riktig navn i Brønnøysund på styremedlemmer. **Eier av Seksjon 2 er Uthai Yensuk. Hun er en del av styret til sameiet Moldelivegen 9.**
- Fordeling av snømåking/snø fresing: settes opp på neste styremøte

Referent: Laila Nøsen

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Jeanett Thomasgård

c2f97c64-5e34-4da6-92b4-4c12b078206f - 2025-05-12 19:15:51 UTC +03:00

BankID - cb8c7e57-70f9-4180-a396-d26c12f27266 - NO

Simen Thomasgård

7c29ca2b-f36f-45c1-99a0-2e004de4973f - 2025-05-12 19:22:02 UTC +03:00

BankID - 71c7d245-0e94-4d25-b0d5-e6e3818557dc - NO

Laila Andersen Nøsen

3b7a6dfa-99dc-4ff0-bc2b-7f1542b21b90 - 2025-05-12 19:21:39 UTC +03:00

BankID - 35fb2ec8-da69-4be4-98c9-cc271bbf832d - NO

Erlend Bergsbakk Vikås

766303ec-18ac-4a1a-97bb-5b56c8263df2 - 2025-05-12 20:08:26 UTC +03:00

BankID - 73ff530f-22a6-4266-be62-47dd7be6fd31 - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberovende

Driftsinntekter	229808
Renteinntekter	1173
Sum Driftsinntekter	230981

DRIFTSKOSTNADER

Strøm og forsikring	45457
Brann og alarm	10585
Oppgradering	
bygningsskropp	157395
Huseierne	4330
Gebyrer	182
Vedlikehold	20841
Istad Fiber	1140
Div kostnader	389
Etablering elbillader	27402
Sum Driftskostnader	267721

Årsresultat **-36740**

På konto 01.01.2025	136423
Årsresultat	-36740
På konto 31.12.2025	99683
Kortsiktige fordringer	2638
Kortsiktig gjeld	0
Sum Balanse	102320

Kommentarer

Vestvegg skiftet ut og malt.

Takbelegg under veranda i annen etasje tekket på nytt

Balansert luft var tidligere delt mellom 1. og 2.etasje.

Den ble fjernet og hver etasje har etablert en egen ventilasjon.

Balansert ventilasjon etablert også i kjellerbodene.



Grunnkart

Eiendom: 25/608/0/5
Adresse: Moldelivegen 9
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



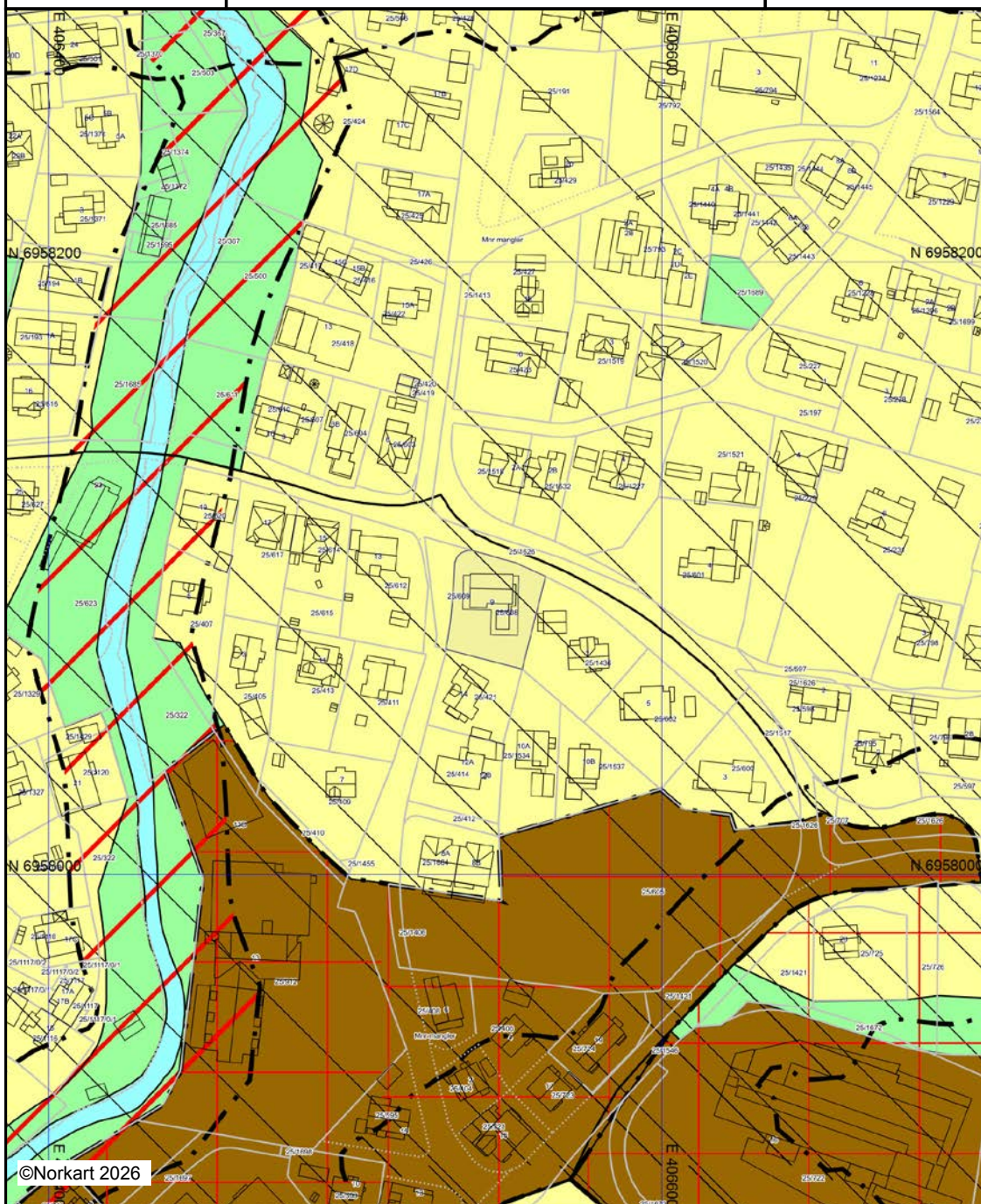
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/608/0/5
Adresse: Moldelivegen 9
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og

 Støysone - Andre støysoner

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

 Faresone grense

 Støysonegrense

 Angitthensyngrense

 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

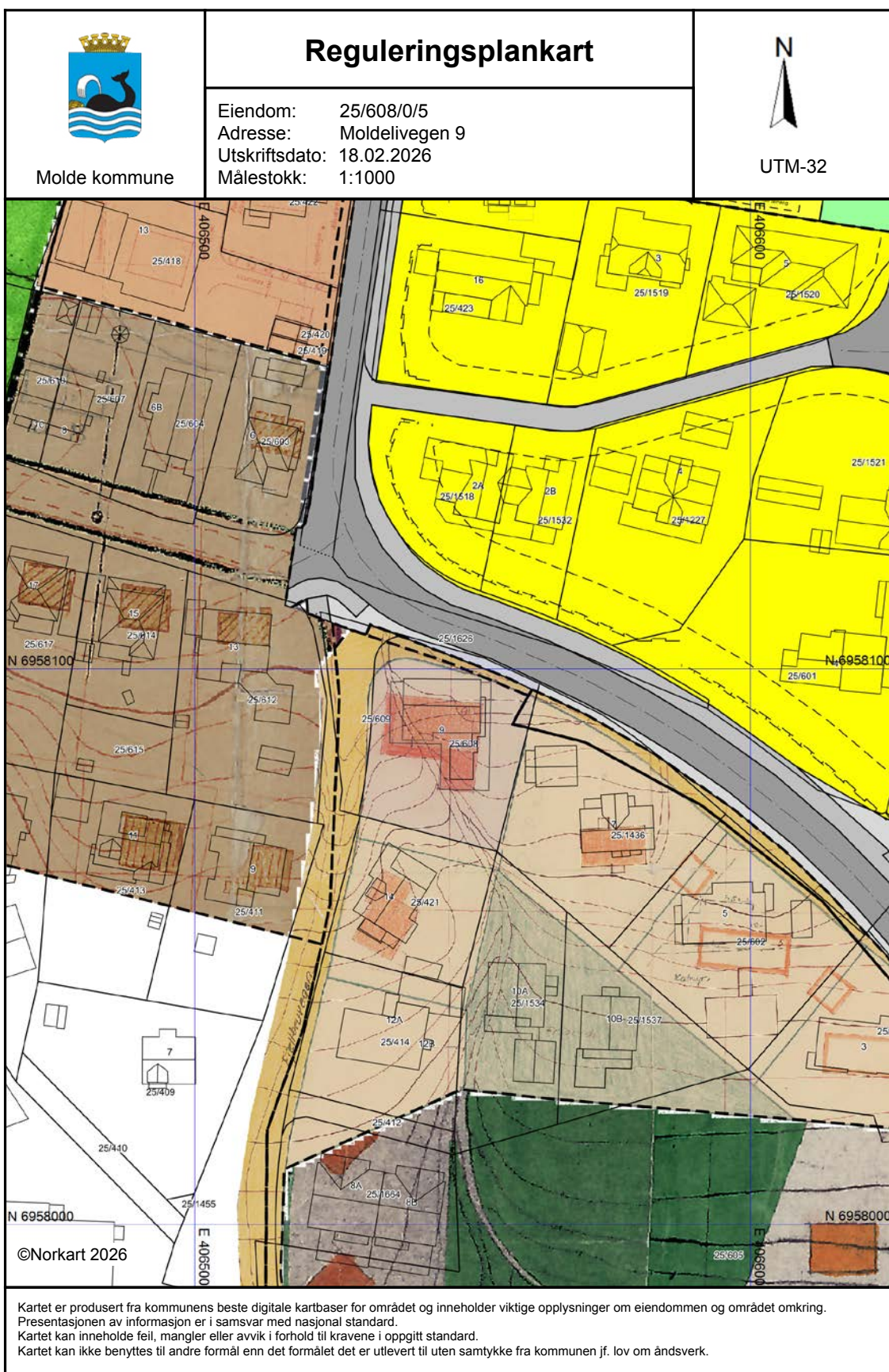
 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Abc Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Frnområde
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Støysonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016



MOLDE KOMMUNE

Innhold

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



Generelle bestemmelser**§ 1 Forholdet til kommuneplaner**

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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



Retningslinjer til parkering

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



Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

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

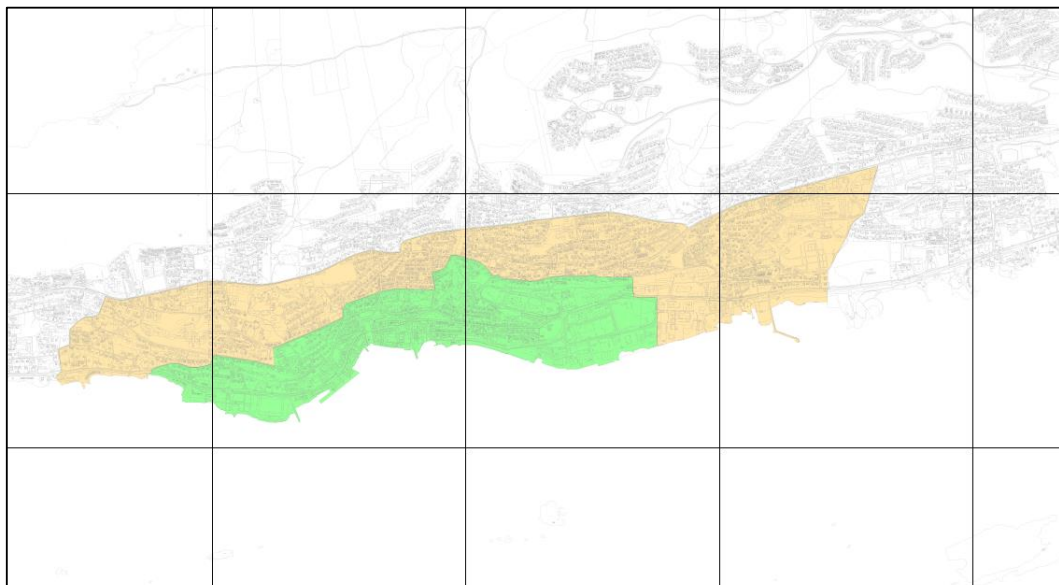


Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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



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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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



§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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



§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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



§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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



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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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



Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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



§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

§ 19.2 Utforming av uterom

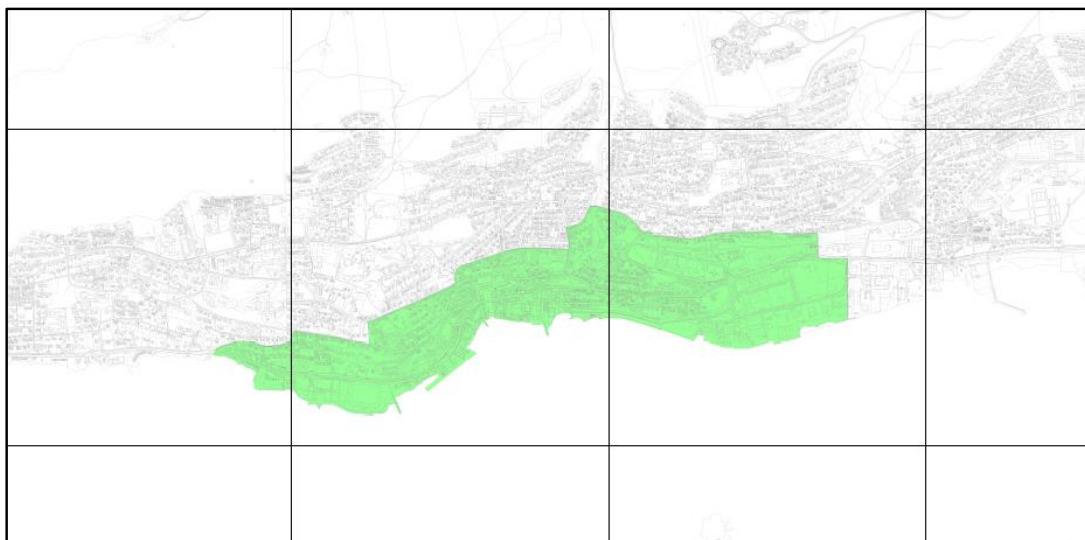
- a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.



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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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



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

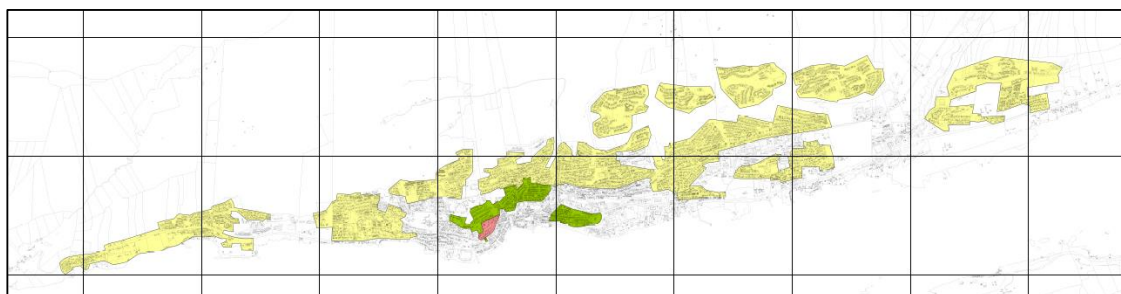
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

§ 22.2 Solceller og solfangere

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

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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



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





Adresse

Moldelivegen 9, 6415 MOLDE

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-260988

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

13441766

Gårdsnummer

25

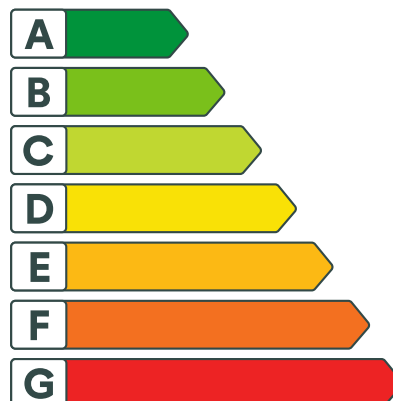
Bruksnummer

608

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasj n

Byggeår

1960

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasj n

Balansert ventilasj n


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr.  r

188,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr.  r

190,84 kWh/m²

Totalt levert pr.  r

17 176 kWh



Moldelivegen 9, 6415 MOLDE



Detaljering

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



Moldelivegen 9, 6415 MOLDE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Moldelivegen 9 - Nabolaget Molde sentrum øst/Moldegård - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Offentlig transport

🚗 Frænavegen Moldelivegen	3 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	9 min 🚶

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
415 elever, 32 klasser	0.7 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
323 elever, 25 klasser	1.5 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
442 elever, 24 klasser	1.8 km
Molde videregående skole	7 min 🚶
770 elever	0.6 km
Romsdal videregående skole	15 min 🚶
1037 elever	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde	10 min 🚶
🚗 Molde Storsenter	11 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

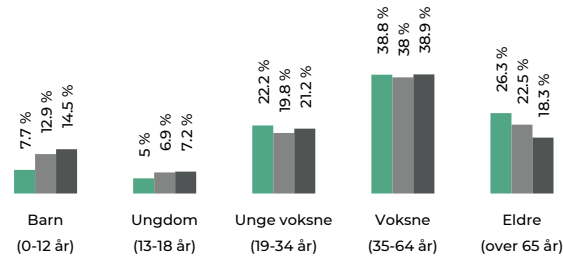
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
31 barn	0.6 km
St Sunniva barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
38 barn	1.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
80 barn	1.6 km

Dagligvare

Eurospar Molde	4 min 🚶
Kiwi Langmyrveien	5 min 🚶
PostNord	0.4 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 2026

Primære transportmidler

1. Gående

2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 78/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

Sport

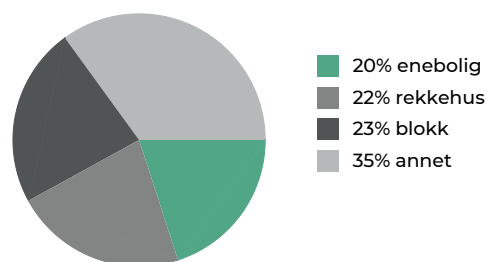
⚽ Nordbyen skole Ballvegg 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Idrettens hus - idrettshall 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🏊 Aktiv trening Moldehallen 16 min 🚶

🏊 BRIS Treningssenter 21 min 🚶

Boligmasse

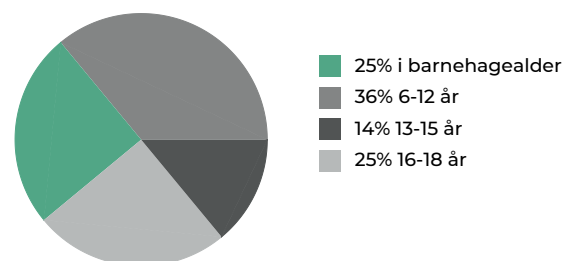


Varer/Tjenester

🏪 AMFI Roseby 9 min 🚶

🏪 Vitusapotek Molde 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 58%

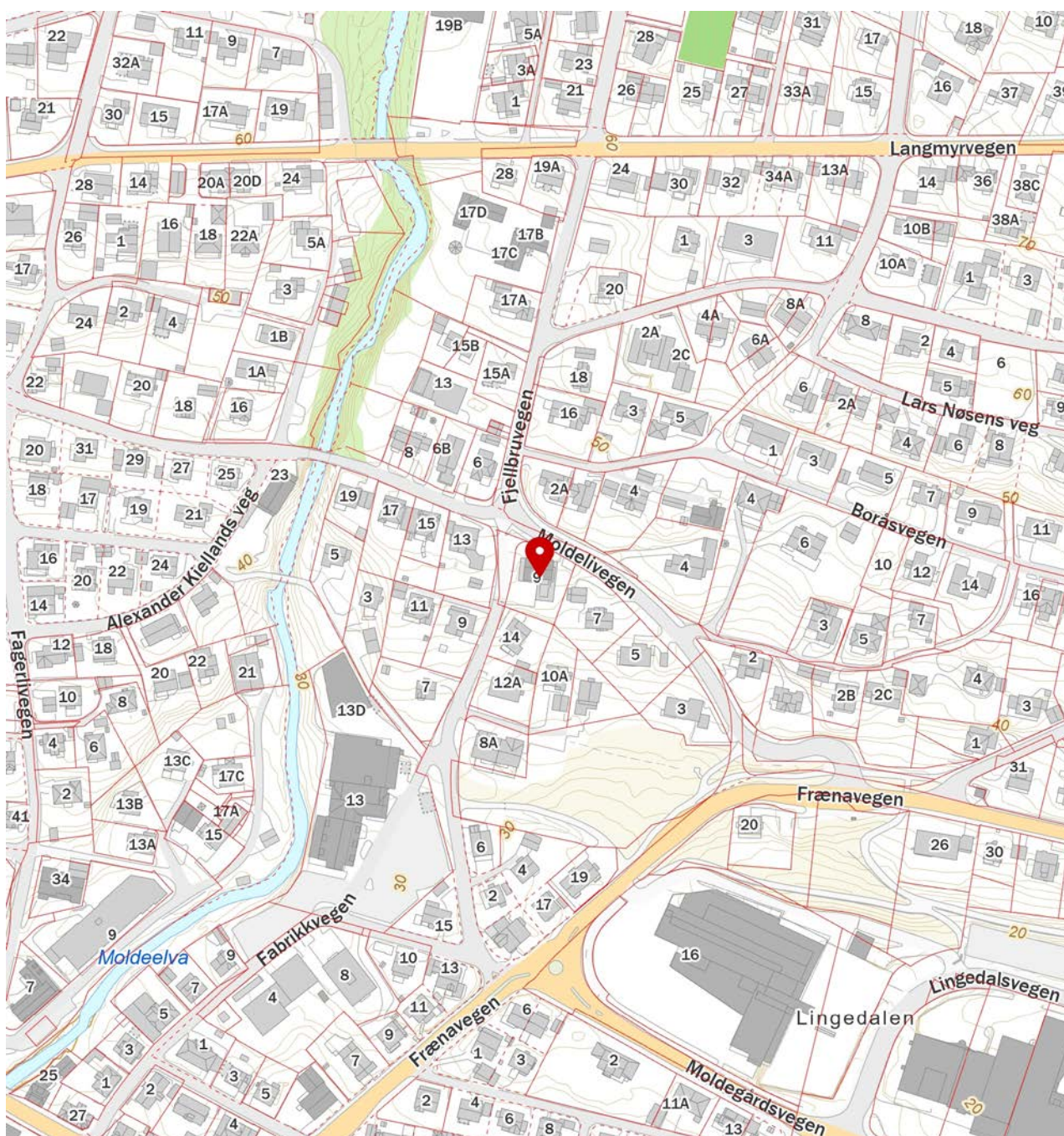
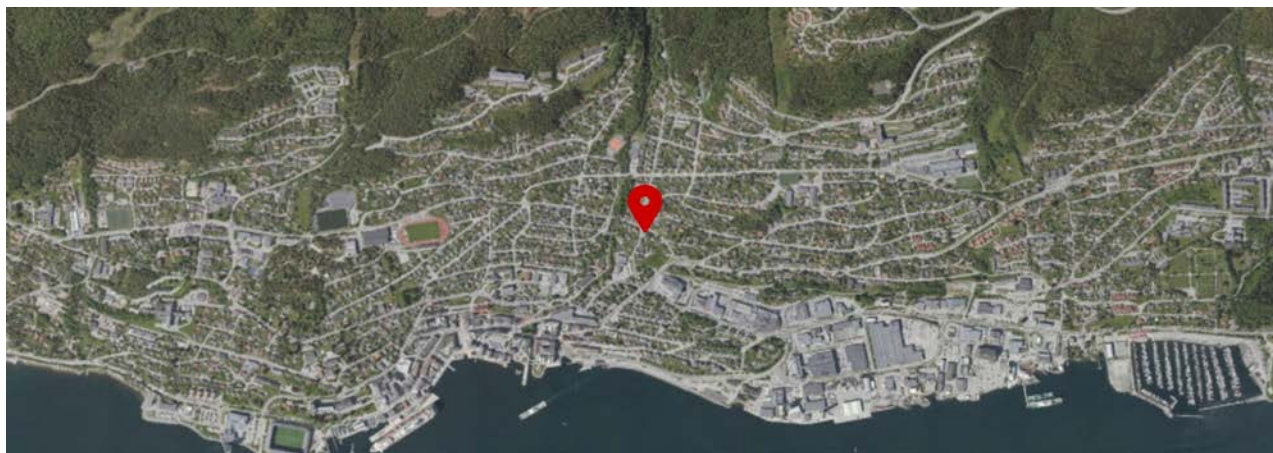
Molde sentrum øst/Moldegård

Molde

Norge

Sivilstand

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



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

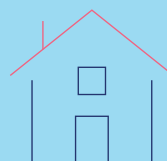
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0018/26

Adresse: Moldelivegen 9, 6415 MOLDE, gnr. 25, bnr. 608,
snr. 5 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.06.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/