Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE



PROPR.NO

Selger
Daniel Eidem
90574460

Prisantydning
3 090 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1506 Gnr. 25 Bnr. 928 Snr. 61

BRUNVOLLKVARTALET, Sentral 2-roms fra 2018 med heis, balkong og felles takterrasse

PRISANTYDNING
kr 3 090 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 781 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 640 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
9kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
4 971kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2018



Leiligheten ligger i det godt etablerte Brunvollkvartalet



Leiligheten ligger i det godt etablerte Brunvollkvartalet



Leiligheten har balkong mot nord















Bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin



Soverom



Soverom med tilhørende garderobe



Fellesarealer



Fellesarealer med beplantning



Takterrasse med god fjord utsikt



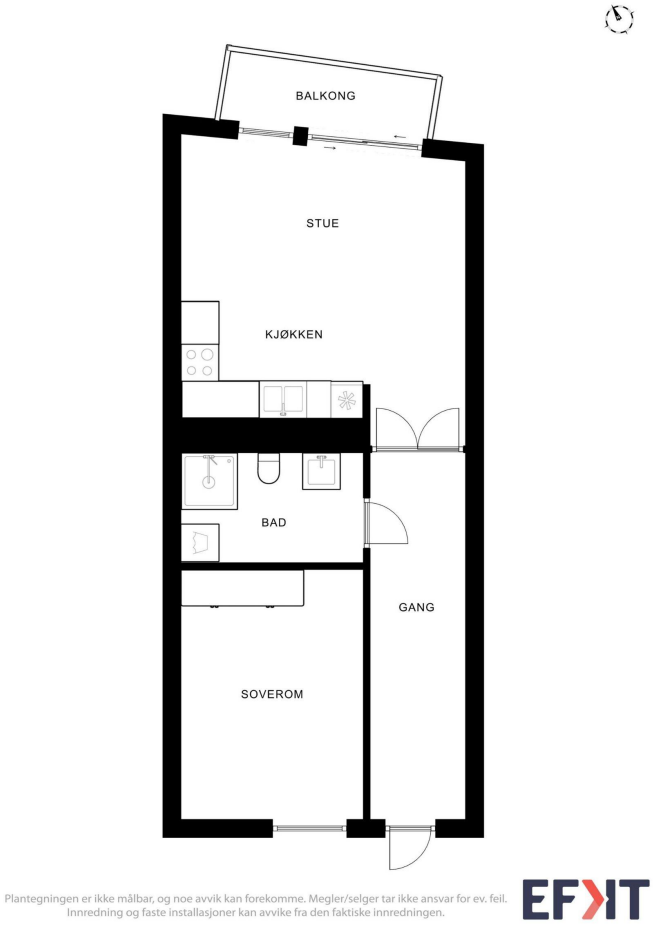
Takterrasse



Det medfølger bod på 9 m2.



Sykkelparkering i kjeller



Arealeffektiv planløsning

Om boligen

Velkommen til Brunvollkvartalet – Kåre Solhjells veg 2

Lys og moderne 2-romsleilighet fra 2018, beliggende i 4. etasje i et av byens mest attraktive boligområder. Leiligheten har en balkong på ca. 3 m², og adkomst via både heis og trapp. Her bor du sentralt og komfortabelt, med nærhet til både sentrum, turområder og kollektivtransport.

Leiligheten har en åpen og praktisk planløsning. Gjennomgående parkettgulv og store vindusflater gir et lyst og moderne inntrykk. Soverommet har god størrelse, og det medfølger bod på 9 m² i kjeller for lagringsplass.

Bygget er oppført i 2018 og holder en høy teknisk standard.

Tilstandsrapporten viser ingen ingen registrerte avvik med tilstandsgrad 2 eller 3, som gjør dette til et trygt boligkjøp.

Som beboer får du også tilgang til en flott felles takterrasse med meget gode solforhold – perfekt for varme sommerdager.

Dette er en ideell leilighet for førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker en lettstelt bolig i et populært og sentralt område.

Meld deg på visning, eller ta kontakt for privatvisning.

Velkommen til visning – her vil du trives!

Standard

Standard iht. tilstandsrapport:
Stue/kjøkken: Kjøkken har parkett på gulv, malte flater med flis mellom benkeskap/overskap på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk.
Kjøkken innredning med malte, glatte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. integrert plate topp, komfyr og kjøl/fryseskap.

Gang/ soverom: Gang/ soverom har parkett på gulv, malte flater. Våt sone i gang har flis med varmekabel i gulv.

Bad: Bad har flis på vegger og gulv med elektriske varmekabler og nedsenket del av gulv i dusj. Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servant plate og
speil. Veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører med tilhørende armaturer montert. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur.

Om tomten

Tomtestørrelse 4971,60 m2.
Arealer rundt blokken er asfaltert og lett tilgjengelig. Opparbeidet felles lekeplasser og uteområde både i byggets 6. etasje og på bakkeplan.

Økonomi

Felleskostnader (kr. 1104,-) inkluderer følgende: Felles strøm, vedlikehold fellesareal, renhold fellesareal, brøyting, felles bygningsforsikring og øvrige driftskostnader.

TV og internett (kr. 597,-) fra Telenor.

Akonto varmtvann (kr. 80,-)

Totalt (kr. 1781,-)

Felleskostnadene kan variere avhengig av forbruk og avtaler sameiet til enhver tid har inngått. Oppgitt beløp er basert på informasjon fra forretningsfører.

Kommunale avgifter inkludert e-skatt utgjør i 2025 kr. 15640,-

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er tilgjengelig gjesteparkering på fellesområdet.

Det finnes mulighet for leie av innendørs parkeringsplass i nærheten, selger kan videreformidle kontakt.

Forretningsfører

Forretningsfører: Angvik Eiendom AS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/ borettslaget før bud inngis.

Inntressenter bes sette seg inn i "Vedtekter for Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet"
Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningsforsikring:
Frende Skadeforsikring AS Polisenr: 1060498

Det er utstedt ferdigattest den 26.07.2019

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
77 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

89 240 kr (Omkostninger totalt)

---

3 179 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet

Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 25, bnr. 928, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 22.09.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-2197 **Referansenummer:** RW1655

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

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

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
2-roms nordvendt leilighet i moderne boligblokk i 4. etasje. Tilkomst til leiligheten med heis og trapp. Bod på ca 9 kvm i underetasje. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn med parkeringskjeller og butikklokaler. Yttervegger av moduler. Fasaden er kledd med plater og betong. Konstruksjonen er utført med etasjeskiller i betong/hulldekke. Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med asfaltbelegg eller tilsvarende. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer beslått med aluminium på utsiden og malt på innsiden, med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør er lydklassifisert, og leiligheten har skyvebalkongdør i tre med heldekkende aluminiumsbekledning utvendig. Balkongen er oppført i stål på ca. 3,5 m², med flisheller på skinnesystem og glassrekkverk. Innvendig er gulvflater utført med parkett i oppholdsrom og soverom, samt fliser med gulvvarme i entré og bad. Vegger er kledd med malte gipsplater, mur eller betong, og himlinger er utført som malte, glatte flater med innfelte spotlights. Bad/vaskerom er levert som prefabrikkert baderomskabin og tilfredsstiller TEK10 og TEK17, med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, systempanel i tak og moderne innredning med vegghengt toalett og dusjvegger. Kjøkkenet er levert fra HTH fra byggeår, med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Ventilasjon er balansert med avtrekk via aggregat over kjøkkenventilator. Vannledninger er plastrør i rør-i-rør-system, mens avløp er i plast. Det elektriske anlegget er et 400 V-anlegg med automatsikringer, montert av registrert elektroinstallatør med samsvarserklæring. Leiligheten er sprinklet, og har brannslukningsapparat og røykvarslere i henhold til forskrift.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

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

Ytterdører:
Leiligheten har lydklassifisert grålmalt glatt hovedytterdør. Skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

Balkong:
Nordvendt balkong oppført i stål på ca. 3,5 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Flisheller lagt på skinesystem. Glassrekkverk. Rekkverkshøyde målt til ca 124 cm.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av betong/hulldekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører. To-fløyet dør med glassfelt mellom stue og gang. Skyvedør til soverommet.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredningen fra HTH fra byggeår, innredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/aqua-stop montert. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

TV/internett:
Ifølge selger er det inlagt fiber fra Telenor.

El-anlegg:
Normal bolig installasjon. 400 Volt anlegg med jordfeilautomater. Anlegg montert av Harwest Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarslere i henhold til teknisk forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

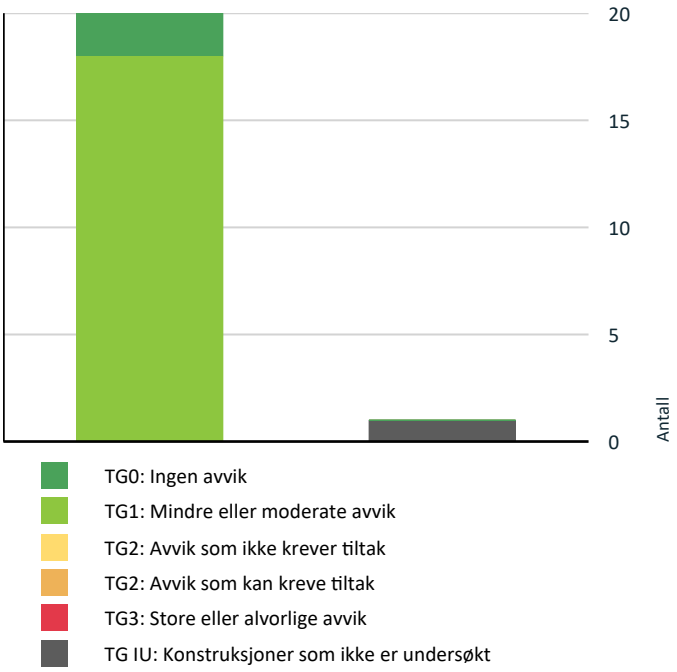
Leilighet

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Normalt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Leiligheten har lydklassifisert grålmalt glatt hovedytterdør. Skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong oppført i stål på ca. 3,5 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Flisheller lagt på skinesystem. Glassrekkverk. Rekkverkshøyde målt til ca 124 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Normal bruksslitasje på overflater i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong/hulldekke.

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. To-fløyet dør med glassfelt mellom stue og gang. Skyvedør til soverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har systempanel med innfelte spotter.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

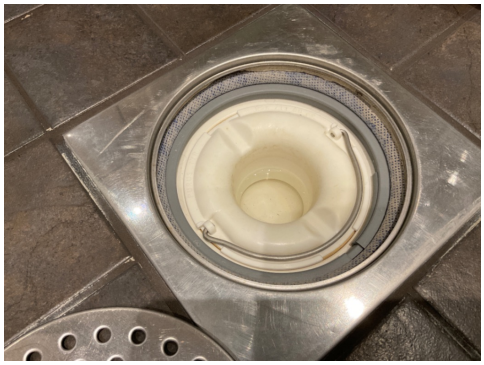
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Fallforhold utenfor dusjsone er målt til ca 1:100 fallforhold. Dørterskel ned mot gulv uten tett oppkant. Fall i henhold til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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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



Sluk, synlig membran klemt under klemring.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

MERK:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Oversiktskart foreligger i dokumentasjon, men rørledningene er ikke fysisk merket.
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Forholdet utgjør ikke et avvik i NS 3600 men avviker fra monteringsanvisning fra produsent.

TG 1 **Avløpsrør**

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

TG 1 **Ventilasjon**

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

TG 1 **Oppvarming**

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

TV/Internett

Ifølge selger er det inlagt fiber fra Telenor.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Normal bolig installasjon. 400 Volt anlegg med automatsikringer. Anlegg montert av Harwest Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarslere i henhold til teknisk forskrift.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

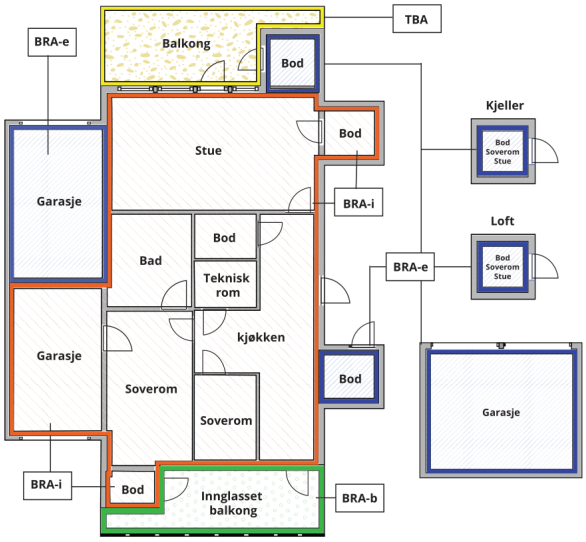
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	49			49	3
Underetasje		9		9	
SUM	**49**	**9**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjennomført årlig filterbytte på ventilasjonsanlegg av GK Inneklima hvert år i kvartal 4. Dokumentasjon/faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	49	0

Kommentar

Leilighet

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

Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 9 kvm.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Daniel Eidem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	928		61	4971.6 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Kåre Solhjells veg 2

Hjemmelshaver
Eidem Daniel, Eidem Gunstein Ingar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brunvollkvartalet ved fjorden i Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 290 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Harwest Elektro	26.09.2018		Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon baderomskabin	26.08.2018		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RW1655

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

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Harwest Elektro AS
Kontaktperson:	Flovikholm
Adresse:	Postboks 15
Postnr/Sted:	6481 AUKRA
Telefon:	71 17 23 70
E-post:	harwest@hareidgroup.com
Organisasjonsnr.:	986 545 883
Elvirksomhets-ID:	3014

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	AF KLEIVE / CHRISTIE DA
Kontaktperson:	
Adresse:	SOFUS JØRGENSENS VEG 5
Postnr/Sted:	6415 MOLDE
Telefon/Mobil:	
E-post:	post@christie.no
Kundenummer:	10729

Anleggsadresse

Anleggssted:	A404/H0411		
Adresse:	Kåre Solhjellsveg 2		
Postnr/Sted	6415 MOLDE	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
209400	03.01.2017	26.09.2018

Anleggsbeskrivelse

☑ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400		Utg:	2014	
	☐ Annet		Beskr:		

Bekrivelse/Kommentar

komplett installasjon av ny leilighet, lys, stikk, varmekabel i vindfang, brannalarm tilknyttet felles sentral, porttelefoni tilknyttet felles anlegg. Prefabrikkert baderom kontrollert, samsvarserklæring for installasjon og all nødvendig dokumentasjon foreligger, se dokumentasjon for prefabrikkert baderom/PART AB.

) %1 48!<<1 . %6 '- '7 <%1 < 87%2453<3 # %%4. 54%*<2 06<! 0 6 82 !253<3 $!*71%&4274<0 ! 56 -, /2 14)<1 ' < 2 0 <
6! 0 6 8%' %4 <8%<4 $ * 32 !%31) <5 4 !&12747*<1 6 7 ! / %!4%< + 2 %%7 7 1%4%< $5%%1 '$%%.<8 % 5 - <

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Kåre Sandøy
Dato:	26.09.2018
Signatur:	

Ansvarlig montør: Håkon Daniel Eidem

Typgodkännandebevis

SC0054-13

med beslut om tillverkningskontroll enligt 8 kap. 22 och 23 §§ Plan-och Bygglagen (2010:900), PBL

PartAB, Pre-fabricerad badrumsmodul

Innehavare

Part Construction AB, Industrigatan 7, 952 31 KALIX
Organisationsnummer: SE 556 212 031 001
Tel: 0923-795 80
E-post: E-post: info@partab.nu, Hemsida: www.partab.nu

Produkt

PartAB, Pre-fabricerad badrumsmodul

Avsedd användning

PartAB pre-fabricerade badrumsmoduler används som badrum i bostäder, hotell och andra byggnader med motsvarande krav.

Godkännande

Produkten uppfyller kraven i 8 kap, 4 § 1-9 PBL i de avseenden och under de förutsättningar som anges i detta bevis och godkänns därför enligt bestämmelserna i följande avsnitt i Boverkets byggregler (BBR):

BBR	
Material	6:11
Fukt, Allmänt	6:51
Vattentäta skikt	6:5331
Underlag för vattentäta skikt	6:5333
Avledning av vatten till golvalopp	6:5335

Tillhörande handlingar

Information vid leverans av PartAB moduler, PartAB 2011 2:a utgåvan.

Kontroll

Tillverkningskontrollen skall utföras enligt kontrollanvisningar daterade 2012-10-09 och övervakas av ett oberoende kontrollorgan.
Kontrollavtal: Diarie nr. 210-13-0170. Kontrollorgan: SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

Vid byggherrens kontroll/Vid mottagningskontroll på byggplatsen skall genom identifiering med hjälp av märkningen tillses att rätt produkter levererats och att de används enligt förutsättningarna givna i godkännande och tillhörande handlingar. Dessutom skall kontrolleras att produkten åtföljs av en tillverkarförsäkran som intygar att tillverkning skett i enlighet med de handlingar som legat till grund för detta bevis.

SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
Box 857, 501 15 Borås, Sverige
Telefon: 010-516 50 00
E-post: info@sp.se
www.sp.se

Detta dokument får endast återges i sin helhet, om inte SP i förväg skriftligen godkänt annat.

1002
BVL

Tillverkare

Tillverkningskontrollen omfattar följande tillverkningsställe:
Part Construction AB, Kalix.

Märkning

Produkten skall vid fabrik förses med märkning. Märkningen utgörs av etikett på varje levererad produkt/förpackning och text i dokumentation och omfattar:

Innehavare/Distributör/Tillverkningsställe	**Part Construction AB, Kalix**
Boverkets inregistrerade varumärke	**Ψ**
Certifieringsorgan och ackrediteringsnummer	**SP Certifiering 1002**
Produktens typbeteckning	**PartAB, Pre-fabricerad badrumsmodul**
Typgodkännandets nummer	**SC0054-13**
Löpande tillverkningsnummer/datum	**nr/datum**
Kontrollorgan	**SP**

Bedömningsunderlag

Rapport 3D0571-01, O9999-91, O999-91B, 3B052221, 3D0571-01, O999-51 och SBF2014F0081 från SINTEF Byggforsk.
Ritningar enligt ritningsförteckning daterad 2014-04-16.
Rapport 3F010601 från SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.
Rapport daterad 2013-04-24 från Swerea KIMBA.
Rapport daterad 2013-07-21 från Luleå Tekniska Högskola.
Systembeskrivning tätskikt daterad 2014-03-10.

Kommentarer

Detta bevis ersätter tidigare bevis med samma nummer daterat 2013-08-27, med giltighetstid t.o.m. 2018-08-26.

Alla VVS-komponeter som skall installeras i badrumsmodulen skall ha gällande svensk typgodkännande eller vara CE-märkta.

Giltighetstid

Godkännandet gäller t.o.m. 2018-08-26.

Ett typgodkännande upphör att gälla när produkten skall CE-märkas enligt Byggproduktförordningen CPR (EU) 305/2011.

SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
Certifiering

Johan Åkesson

Ulf Antonsson

SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
Box 857, 501 15 Borås, Sverige
Telefon: 010-516 50 00
E-post: info@sp.se
www.sp.se

Detta dokument får endast återges i sin helhet, om inte SP i förväg skriftligen godkänt annat.

1002
BVL

Egenerklæring

Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE

17 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kåre Solhjells veg 2	Kåre Solhjells veg 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Som nybygg i November 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra september 2024 frem til i dag.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Eidem, Daniel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Årlig filterbytte ventilasjonsanlegg

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er gjennomført årlig filterbytte på ventilasjonsanlegg av GK Inneklima hvert år i kvartal 4.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK Inneklima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eidem, Daniel	**2025-09-17**

Identification

bankID Eidem, Daniel

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eidem, Daniel	17/09-2025 21:46:59	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Avlesning strøm, forbruk varmtvann og vannbåren varme

Blokk A – Her skal det avleses strøm og forbruk varmtvann

Blokk B-C-D – Her skal det avleses strøm, forbruk varmtvann og vannbåren varme/radiator.

Megler må påse at dette blir gjort i forbindelse med overtagelse.

Meglerinformasjon

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Org.nr 921739370

Gjelder salg av leilighet:

Adresse: Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE Gårdsnr: 25 Bruksnr: 928 Seksjonsnr: 61

Selger:

Eidem, Daniel, Eidem, Gunnstein

Fellesutgifter:

Felleskostnader kr 1 104,00 pr måned

Kabel Tv kr 597,- pr måned

Akonto varmtvann kr 80,- pr måned

Varmt vann, felles strøm, vedlikehold fellesareal, renhold fellesareal, brøyting, service og vedlikehold, felles bygg forsikring og øvrige driftskostnader. Tv og internett fra Telenor blir fakturert dirkete via felleskostnadene.

Fellesutgifter betalt tom.: 30.09.2025

Planer om vedtak om endring av fellesutgifter: Etter vedtak i styret skal felleskostnadene justeres hvert år med indeks. Det er ikke satt budsjett for 2026, så eksakt økning er ikke vedtatt pr dags dato.

Uoppgjorte krav på eier: kr 0,-

Bygningsforsikring:

Frende Skadeforsikring AS Polisenr: 1060498

Eierskiftegebyr:

Ved eierskifte belastes det et gebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

I 2025 er dette på kr 5 256,- + mva

Det vil ikke bli sendt ut faktura for dette beløpet. Vennligst innbetal direkte til **kontonummer 1503.65.84340 (Angvik Eiendom AS)** i forbindelse med oppgjøret.

Formue/ gjeld pr 31.12: Kun regnskapsmessig formue/gjeld pr 31/12. Sameiet har ingen felles lån pr dags dato.

Parkering:

Nei, men mulighet til å kjøpe parkeringsplass i garasje/ute ved ledighet.

Kontaktinformasjon sameiet:

Forvalter: Angvik Eiendom AS

Kontaktperson: Fride Pettersen

Tlf: 90637442

Mail: fride@angvik-eiendom.no

Styreleder: Einar Larsen

Sameiet krever ikke styrets godkjenning av ny beboer eller har ingen forkjøpsrett som må avklares.

Vedlegg:

Vedtekter

Husholdningsregler

Årsregnskap m. protokoll

Budsjett inneværende år

BankID Signing
Andreas Winterstø Ljøkjel
2025-05-28
BankID Signing
Einar Larsen
2025-05-28

Protokoll årsmøte Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Tid	Tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.
Sted	Romsdalskvartalet
Tilstede	Se liste
Andre	Angvik Eiendom ved Fride Pettersen og Kristine Gautvik

SAKSLISTE

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Vedtak Godkjent

Sak 2 **Konstituering**

Vedtak

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

Sak 3 **Årsberetning og driftsorientering**

Det ble informert om følgende:

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

Tatt til orientering

Sak 4 **Årsberetning og årsregnskap 2024**

Gjennomgang av årsberetning og godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 5 **Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor**

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

Styrets leder	Kr 59 450 per år
Styremedlemmer	Kr 5 945 per år

	Tillitsvalgt garasjeseksjon	Kr 5 945 per år
	Varamedlem	Kr 5 945 per år

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 6 **Presentasjon av budsjett for 2025**

Budsjett for 2024 forelegges sameiermøte

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 7 **Oppdatering av husordensregler – gjesteparkering**

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

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

til følgende:

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

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 8 **Kameraovervåking**

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

Årsmøtet stemt om over følgende spørsmål:

Skal styret gå videre med saken?

Vedtak Det ble stemt over å utsette saken.

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

Sak 9 **Valg**

Styret i 2024 har bestått av

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

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

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre

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

Styreleder er iht. vedtekter ikke på valg i år.

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

Vedtak Enstemmig vedtatt

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

Eventuelt

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

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

Protokollen er digitalt signert

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BRUNVOLLKVARTALET

Fastsatt den 20.2.2018

§ 1 - Navn og formål

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

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

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

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

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

§ 2 – Rettslig råderett

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

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

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

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

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

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Gjesteparkering

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

HC parkering

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

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

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

Parkering til de som har kjøpt parkeringsplass(er)

Innvendige parkeringsplasser

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

Utvendige parkeringsplasser

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

Kundeparkering for «Butikkseksjonen»

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

Leiligheter som ikke har parkeringsplass

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

<u>Bruk av «Butikkseksjonen»</u>

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

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

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

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

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets ansvar:

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

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

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

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

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

Dette gjelder ikke «Butikkseksjonens» behov for profilering.

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

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

§ 5 - Skader – forsikring

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

§ 6 – Felleskostnader

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

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

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

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

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

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

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

§ 8- Årsmøte

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

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

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

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

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

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

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

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

§ 9 – Styret

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

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

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

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

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

§ 11 – Mislighold

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

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

§ 12 – Husordensregler

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

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

§ 13 – Mindretallsvern

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

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

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

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

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

Molde den 20.2.2018

TERJE DYRSETH

.....

Brunvoll Strandgata AS
som hjemmelshaver til gnr 25 bnr 928.

Sameieavtale «Garasjeseksjonene» i Brunvollkvartalet

Innledning:

SNR 2-10

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

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

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

1

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

2

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

Sameierne kan møte på sameiermøte med skriftlig fullmakt.

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

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

3

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

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

4

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

5

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

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

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

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

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

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

6

Sameiet kan ikke kreves oppløst. Sameielovens § 15 fravikes.

7

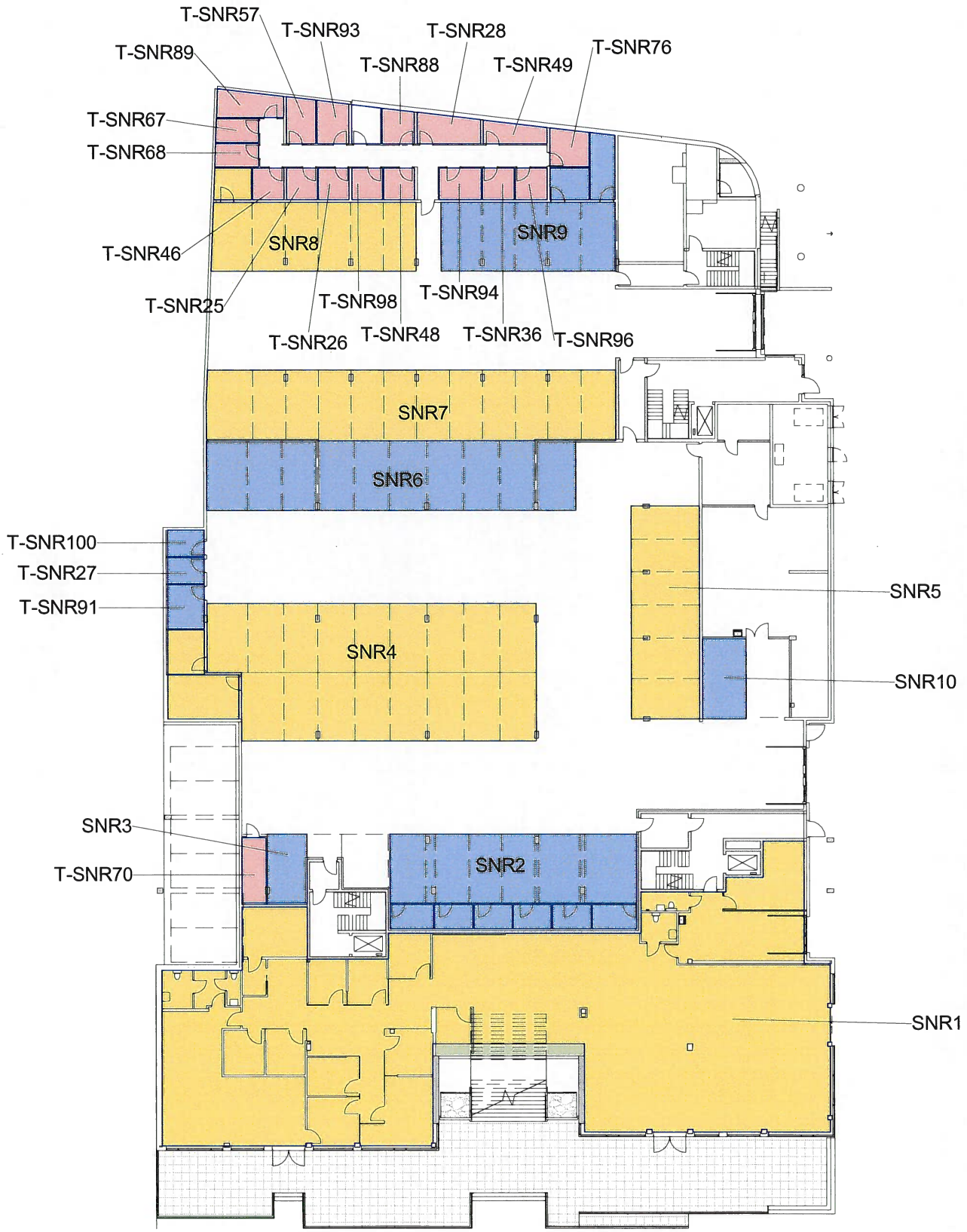
Garasjeplassen kan kun brukes til parkering av kjøretøy.

8

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

***

Vedtatt 20.2.2018



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 1, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320	Som bygget	EHH	DR	16.03.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK1	

Årsmøte 2025

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Onsdag 27. mai kl 18 - 19

Sted: Romsdalskvartalet

Inngang fra Romsdalsgata 9, heis til etasje 04



ANGVIK
EIENDOM

Saksliste

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Sak 2 **Konstituering**

- valg av møteleder
- valg av referent
- registrering av fremmøtte
- valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Sak 3 **Årsberetning og driftsorientering**

Sak 4 **Årsregnskap 2024**

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2024

Sak 5 **Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor**

Sak 6 **Budsjett 2025**

Budsjett for 2025 fremlegges årsmøtet

Sak 7 **Oppdatering av husordensregler - gjesteparkering**

Sak 8 **Kameraovervåking**

Sak 9 **Valg av styre**

**

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. Lov om eierseksjoner § 35.

Sak 3 Årsberetning og driftsorientering

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Styrets årsberetning 2024

Virksomhetens art og sted

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet består av 91 boligeierseksjoner og én næringsseksjon i eiendommen gnr. 24, bnr. 856 i Molde kommune. Sameiets formål er å ivareta beboernes fellesinteresser og sørge for god drift og forvaltning. Sameiet ble stiftet 16.11.2018 og har ingen ansatte; vaktmester- og regnskapstjenester leveres av Angvik Eiendom.

Styret i 2024 har bestått av Einar Larsen (styreleder), Frode Nordhaug, Reidun Kvernberg, Umar Farooq Mushtaq og Karianne Brudeset, med Helge Berntzen som varamedlem. Garasjeansvarlig har vært Andreas Winterseth Ljøkel.

Drift

I løpet av 2024 er det avholdt fem styremøter. Det har vært et aktivt år med både planlagt vedlikehold og uforutsette hendelser som har krevd oppfølging fra styret.

Brannsikkerheten er videreført gjennom eksisterende avtaler, etter at alternative leverandører ble vurdert med hensyn til både kvalitet og kostnad. Et reklamasjonsarbeid på veranda i B-blokken ble fullført uten ekstra kostnader for sameiet, etter at Midthaug byttet ut isolasjon. På teknisk side har tre havarerte kompressorer medført uforutsette utgifter. Sammen med andre investeringer har dette påvirket sameiets likviditet, noe som omtales nærmere i regnskapet.

Sameiet har i løpet av året fått installert Unlock-system på alle ytterdører. Dette muliggjør åpning via mobiltelefon, men funksjonen er frivillig og krever individuell aktivering. Belysningen i garasjen er oppgradert til LED, noe som gir bedre lysforhold og lavere strømforbruk.

Gjestparkering har også i 2024 vært en utfordring, spesielt knyttet til brudd på 3-dagersregelen og feilparkering. Styret iverksetter derfor tiltak for bedre håndheving og bruk av plassene. Det er bestilt befaring for reparasjon av kantstein som har fått skader gjennom vinteren.

Årsresultat og disponeringer

Sameiets totale inntekt i 2024 var på kr 2 135 465,- med en driftskostnad på kr 2 353 486,-. Sameiet endte på et årsresultat på kr – 135 767,-.

Styret foreslår at underskuddet for 2024 dekkes fra tidligere års overskudd og reduserer egenkapitalen til sameiet tilsvarende.

Sameiet hadde ved utgangen av 2024 kr 2 698 537,- på konto fordelt utover flere kontoer som brukskonto, høyrentekonto og fastrentekonto for å sikre best mulig avkasting på pengene.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen fortsatt er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen ansatte, og styret består av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Sak 4 Årsregnskap 2024

BankID Signing
Umar Farooq Mushtaq
2025-04-30

BankID Signing
Karianne Brudeset
2025-05-01

Årsregnskap 2024
Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKT			
Andel boligseksjoner		1 899 896	1 842 397
Andel næringsseksjoner		113 202	91 621
Andel garasje/parkering		122 367	159 750
Sum driftsinntekt		**2 135 465**	**2 093 768**
DRIFTSKOSTNAD			
Kostnader boligseksjoner	1, 3	2 110 515	1 610 640
Kostnader næringsseksjoner		120 604	93 071
Kostnader garasje/parkering		122 367	159 750
Sum driftskostnad		**2 353 486**	**1 863 461**
Driftsresultat		**-218 022**	**230 306**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansposter boligseksjoner		74 853	20 256
Finansposter næringsseksjoner		7 402	1 450
Netto finansposter		**82 255**	**21 706**
Årsresultat		**-135 767**	**252 013**

Balanse

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Eiendeler	Note	2024	2023
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		29 386	29 386
Sum anleggsmidler		**29 386**	**29 386**
Fordringer			
Fordring fakturerte felleskostnader		0	63 970
Andre kortsiktige fordringer		266 054	371 109
Sum fordringer		**266 054**	**435 079**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 698 538	2 668 255
Sum bankinnskudd		**2 698 538**	**2 668 255**
Sum eiendeler		**2 993 977**	**3 132 720**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Startkapital boligseksjoner	2	920 000	920 000
Overkurs	2	184 000	184 000
Annen egenkapital	2	1 423 749	1 559 515
Sum egenkapital		**2 527 749**	**2 663 515**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		353 762	352 947
Skyldig offentlige avgifter		44 841	45 923
Annen kortsiktig gjeld		67 625	70 334
Sum gjeld		**466 228**	**469 204**
Sum egenkapital og gjeld		**2 993 977**	**3 132 720**

Molde, 29 / 4 – 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Einar Larsen
styreleder

Karianne Brudeset
styremedlem

Frode Nordhaug
styremedlem

Reidun Kvernberg
styremedlem

Umar Farooq Mushtaq
styremedlem

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Hovedregel for vurdering og klassifisering:
Felleskostnader bokføres etter hvert som de påløper. Inntekt felleskostnader resultatføres etter månedlig fakturering iht vedtatt budsjett. Avregning næringsseksjon og garasje/parkering foretas ved regnskapsårets utgang.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være ikke forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Sameiet består av 102 seksjoner av eiendommen gnr. 25, bnr 928 i Molde kommune.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for dette.

Note 1 Styrehonorar etc.

Det er kostnadsført styrehonorar inkludert arbeidsgiveravgift i regnskapet for 2024 med kr 105 885. Beløpet er fordelt med kr 96 355 på boligseksjoner og kr 9 530 på næringsseksjonen.

Selskapet har ingen ansatte.
Forretningsfører er Angvik Eiendom AS.

Note 2 Egenkapital

	Startkapital boligseksj.	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK pr. 01.01	920 000	184 000	1 559 515	2 663 515
Årets resultat			-135 767	-135 767
EK pr 31.12	**920 000**	**184 000**	**1 423 749**	**2 527 749**

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Kostnader boligseksjoner

	2024	2023
Strøm fellesanlegg	256 667	248 141
Vindus- og fasadevask	34 349	32 389
Renhold	275 393	147 981
Snøbrøyting	50 983	72 300
Skadedyr kontroll	7 766	7 261
Vaktmester	166 566	160 260
Belysning drift	0	1 858
Service branninstallasjoner	93 740	42 786
Service varmeanlegg	16 112	26 676
Service heis	208 542	74 819
Service låser, dører, porter og vareheis	94 601	13 527
Ventilasjonsservice	157 763	166 234
Vedlikehold grøntanlegg	308	0
Vedlikehold fellesareal	101 078	5 633
Godtgjørelse til styre	84 448	78 988
Arbeidsgiveravgift	11 907	11 337
Kostnader P-areal	13 650	16 665
Sameiekostnader	165 235	156 317
Driftsmateriale	3 913	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 324	11 628
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	10 254
Honorar revisjon	30 931	35 234
Honorar regnskap	63 545	49 014
Honorar prosjektadm bistand	7 508	31 532
Kontigent	2 821	2 639
Forsikring eiendommer	166 645	204 601
Andre kostnader	4 720	4 016
SUM KOSTNADER BOLIGSEKSJONER	2 110 515	1 612 090

Revisors beretning

BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: U2DMF-IZD4U-5UM3L-AGHBS-SP6L2-H4K6M

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Roald Viken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U2DMF-IZD4U-5UM3L-AGHBS-SP6L2-H4K6M

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Viken, Roald
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2356257
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-05 13:34:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U2DMF-IZD4U-5UM3L-AGHBS-SP6L2-H4K6M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 5 Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor

Det ble utbetalt følgende styrehonorar for 2024 i henhold til vedtak på årsmøte:

Styreleder	58 000
Styremedlemmer	5 800
Tillitsvalgt garasjeseksjon	5 800
Varamedlem	5 800

Det foreslås følgende styrehonorar for 2025:

Økning iht. konsumprisindeks pr april 2,5 %

Styreleder	59 450
Styremedlemmer	5 945
Tillitsvalgt garasjeseksjon	5 945
Varamedlem	5 945

Revisor:

Godtgjørelse til revisor etter medgått tid/regning

Sak 5 Presentasjon av budsjett 2025

Inntektsbudsjett

Inntektsbudsjett 2025

Budsjett 2024

	Kr pr BRA	Antall		Totalt pr år
Felleskostnader Bolig	22,5		7 143,5	1 928 745
Felleskostnader Næring	10 999,0		12,0	131 988
Faktureres P-areal	65,0		16,0	12 480
Faktureres garasje	150,0		64,0	115 200
Vannbåren varme		akonto		216 396
Varmtvann		akonto		94 476
Telenor	519		92	572 976
Total				3 072 261

Budsjett 2025

	Kr pr BRA	Antall		Totalt pr år	Økning
Felleskostnader Bolig	23,0		7 143,5	1 971 606	2,17 %
Felleskostnader Næring	10 999,0		12,0	131 988	0,00 %
Faktureres P-areal	65,0		16,0	12 480	0,00 %
Faktureres garasje	155,0		64,0	119 040	3,23 %
Vannbåren varme		akonto		216 396	0,00 %
Varmtvann		akonto		94 476	0,00 %
Telenor	597		92	659 088	
Total				3 205 074	

Regnskap mot budsjett

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet **Årskostnad 2024 og budsjett 2025**

	INNTEKTER	Budsjett 2024	Reelle 2024	Budsjett 2025
	Bolig	1 928 745	1 928 746	1 971 606
	Bolig - fakturert vannbåren varme og varmtvann	310 872		310 872
	Avregning vannbåren varme og varmtvann	-	-40 648	
	Næring	131 988	113 202	131 988
	Periodisert Felleskostnad Næring	-		
	Parkering	127 680	127 680	131 520
	Periodisert garasje/parkering	-	-5 313	
	Parkering bøter	-	11 798	
	Avregning			
	Kabel Tv			
SUM INNTEKTER		**2 499 285**	**2 135 465**	**2 545 986**
KONTO	**DRIFTSKOSTNADER**			
3150	Viderefakturert eks mva	-		-
3900	Andre driftsinntekter	-	-280	-
4102	Strøm fellesareal	300 000	256 667	310 000
4114	Fasade- og vindusvask	40 000	35 050	40 000
4130	Kommunale avgifter, vannforbruk garasjeseksjon	25 000	18 230	25 000
4140	Renhold	160 000	281 014	240 000
4142	Snøbrøyting	80 000	56 025	80 000
4145	Skadedyr kontroll	8 500	8 533	9 000
4148	Kostnad viderefakt	-		-
4150	Kostnad viderefakt	-		-
4151	Vaktmester	183 040	183 040	193 024
4153	Belysning drift	2 000	-	-
4160	Service branninstallasjoner	65 000	103 010	75 000
4162	Service varmeanlegg	25 000	17 705	25 000
4163	Service heis	100 000	208 541	100 000
4166	Service låser,dører og porter	100 000	183 253	105 000
4170	Ventilasjonsservice	170 000	162 572	180 000
4171	Vedlikehold grøntanlegg	-	338	20 000
4172	Vedlikehold veier og plasser	30 000		-
4180	Vedlikehold fellesareal	5 000	111 075	10 000
4191	Vedlikehold elektrisk anlegg	15 000		10 000
4193	Kabel Tv	-		-
5330	Styrehonorar	94 080	92 800	96 512
5400	Arbeidsgiver avgift	13 171	13 085	13 512
6390	Div kostnader huseier	-	338	-
6350	Driftsmaterialer, verktøy	5 000		-
6393	Kostnader P-arealer	15 000	14 663	15 000
6396	Andre leiekostnader - sparing til vedlikehold	15 000		-
6397	Sameiekostnader	181 578	181 577	191 020
6550	Driftsmaterialer	-	4 300	-
6600	Bygnings mes.vedlh.	200 000	102 415	500 000
6620	Vedlikehold utstyr	-	13 463	-
6630	Forsikringsoppgjør	-		-
6701	Honorar Revisjon, sameiet	43 000	33 990	40 000
6705	Honorar Regnskap	50 000	69 830	75 000
6715	Honorar prosjektad bistand	-	8 250	-
7711	Møte, kurs og lignende.	3 000	611	3 000
6940	Porto	-		-
7340	Blomster/oppmerksomhet	-		-
7400	Kontingent, fradragsberetinget	-	3 100	-
7500	Forsikring eiendommer	240 000	177 281	200 000
7740	Ørediff	-	-163	-
7750	Eiendomsskatt	17 000	11 261	17 000
7770	Bank og kortgebyr	6 000	5 049	6 000
7790	Annen kostnad		-3 135	
8060	Purregebyr/faktura	-		-
8050	Annen renteinntekt	-		-
8070	Andre finansinntekter	-		-
SUM DRIFTSKOSTN.		**2 191 369**	**2 353 486**	**2 579 067**
DRIFTSRESULTAT		**307 916**	**-218 021**	**-33 081**
FINANSPOSTER			82 255	
ÅRSRESULTAT			**-135 766**	

Sak 7 Oppdatering av husordensreglene

Styret ber om at årsmøtet stemmer for å endre formulering av punkt 10.7 til å inkludere tidligere omtalt bestemmelse om maks 3 døgn.

10. PARKERING OG BRUK

10.1 Parkering reguleres av vedtektene

10.2 All innvendig parkering i parkeringshuset er eiet og privat.

10.3 Parkering utenom egne private plasser inne og ute er forbudt.

10.4 Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Kjøretøy som parkerer utenom merkede plasser, kan bli bøtelagt/fjernet for eiers regning og risiko.

10.5 Seksjonseiere/beboere som ikke har parkeringsplass: Ikke tillatt å parkere på eiendommen.

10.6 Scootere og MC skal parkeres ute, fortrinnsvis ved siden av sykkelstativene. Dette gjelder scootere og MC hvor eier ikke har egen plass inne.

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

10.8 HC-parkering: Det er avsatt merkede plasser for HC-parkering.

10.9 Kundeparkering næringsseksjon: Det er avsatt 5 merkede plasser for næringsseksjonen. Plassene er privateid. Beboere og gjester av sameiet kan ikke benytte disse plassene til eget bruk, verken i eller utenfor næringsdelens åpningstid.

Forslag til endret tekst:

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

Sak 9 Valg av styre

Styret i 2024 har bestått av:

Styreleder	Einar Larsen	Bygg D	Ikke på valg
Styremedlem	Frode Nordhaug	Bygg B	På valg
Styremedlem	Reidun Kvernberg	Bygg D	På valg
Styremedlem	Umar Farooq Mushtaq	Bygg B	På valg
Styremedlem	Karianne Brudeset	Næring	På valg
Varamedlem	Helge Berntzen	Bygg D	På valg

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre:

Styreleder	Einar Larsen	Bygg D
Styremedlem	Frode Nordhaug	Bygg B
Styremedlem	Reidun Kvernberg	Bygg D
Styremedlem	Umar Farooq Mushtaq	Bygg B
Styremedlem	Stine Olsen Valderhaug	Næring
Varamedlem (møter fast)	Helge Berntzen	Bygg D

Styrets leder velges for 2 år, styremedlemmer velges for 1 år.

Fullmakt

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet 27. mai 2025

Dersom De selv ikke kan delta på årsmøtet, kan denne fullmakt benyttes av den De bemyndiger, eller De kan sende fullmakten uten å påføre navn på fullmektigen. I så fall vil fullmakten anses gitt styrets leder, eller den han bemyndiger.

Fullmakten må være mottatt av sameiet senest 27. mai 2025

Fullmakten kan sendes per e-post til Angvik Eiendom: post@angvik-eiendom.no

eller per ordinær post til:

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet, Nøisomhed 6405 Molde

Seksjonseier: _____

gir herved (sett kryss):

☐ Styrets leder (eller den han bemyndiger), eller

☐ _____
(Fullmektigens navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å møte og avgi stemme i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet 27. mai 2025 for min/vår seksjon.

_____

Dato

Seksjonseiers underskrift
(Undertegnes kun ved fullmakt)

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 928, Seksjonsnummer 61 i 1506 MOLDE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.09.2025 kl. 14.22
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.09.2025 kl. 14.21

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1654509-1/200 06.12.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 290 000
Omsetningstype: Fritt salg
EIDEM DANIEL
FØDT: 27.03.1984 IDEELL: 1/2
EIDEM GUNSTEIN INGAR
FØDT: 18.05.1954 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1992/6457-1/60 20.07.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk m/atkomst på d.e.
for AS Istad Kraftselskap.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 928

2017/1155833-1/200 19.10.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 926
Gjelder 6 plasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 928

2017/1155833-2/200 19.10.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/-KIOSK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 926
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 928

2017/1155852-1/200 19.10.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 926
Bestemmelse om rett til å bygge parkeringsdekke

inntil eiendomsgrensen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 928

2018/1363696-1/200 04.10.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1690
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1691
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 928

GRUNNDATA

2018/1432801-1/200 19.10.2018 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6/1007

2020/1553232-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1502 GNR: 25 BNR: 928 FNR: 0 SNR: 61

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

DETALJREGULERING FOR STRANDGATA 2, 4 og 6

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID : 201421

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.05.2016

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 23.06.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 11.11.2015, senest endret 12.05.2016

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål Uteoppholdsareal
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Fortau Gatetun Gang-/sykkelveg Annen veggrunn – grøntareal Parkering
Grønnstruktur	Park
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssone	Frisikt Flomfare

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Alle tiltak innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med holdbare løsninger tilpasset stedet. Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge dokumentasjon som angir tiltakets kvalitet og omfang i situasjonsplan, målsatte planer, snitt og fasader, 3D visualisering eller modell.

Alle tiltak innenfor planområdet skal ivareta tilstrekkelig med plasser til parkering minimum iht norm i KPA, areal til uteoppholdsareal, lek og fellesanlegg som uteboder, renovasjon og sykkelparkering. Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser tenkt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Det skal settes av areal til bil-, sykkel- og besøksparkering for bil, jf. kommuneplanens parkeringsnorm for sentrumsareal. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering. HC-plassene skal avsettes nært inngang/heis.

Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold tilsvarende min. 30 m2 per boenhet. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Dersom kravet ikke kan tilfredsstilles kan andel av felles eller offentlig uteoppholdsareal, gatetun og park medregnes.

Det skal ved rammesøknad legges fram støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i denne planbestemmelsen er oppfylt.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal følge geoteknisk vurdering. Det stilles krav om tiltaksplan for utfylling eller inngrep i forurensede masser før det kan gis tillatelse etter forurensningsloven for utfylling eller inngrep i forurensede masser.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det medfølge plan for miljøoppfølging i anleggsfasen som skal sikre omgivelsene mot støy, støv, utslipp fra forurensning i grunn eller overvann, samt trafikkfare. Plan for trafikk, riggområde og sikring av byggeplass for tiltaket skal framlegges tilsvarende. Hvilke beskyttelsestiltak og varslingsrutiner som skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes, skal framgå av faseplan.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighetene varsles jamfør Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann, vernet iht. kml §14 eller 4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Sentrumsformål. SE

Fellesbestemmelser
Områdene SE1-SE6 er avsatt til sentrumsformål for kontor, service, handel, boliger og parkering.

Planlagt bebyggelse skal etableres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Langs Strandgata skal hovedvolum på ny bebyggelse legges i byggelinje vist på plankartet. Unntak er nordøstlig hjørne i SE2 hvor byggelinje gjelder fra 3. etasje og oppover. For 1. og 2. etasje gjelder hensynssone frisikt som byggegrense.

Mindre frambygg og balkonger kan krage ut over byggelinje/byggegrenser i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Minimum fri høyde over fortau langs Strandgata er 4,9m.

Utnyttelsesgrad beregnes som %BRA og oppgis som maksimalt for hvert formålsområde. BRA= bruksareal for bygninger/konstruksjoner (alle måleverdige plan) + bruksareal for åpent overbygget areal + nødvendig parkeringsareal. Areal under terreng (vertikalplan 1) regnes ikke med i bruksarealet.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de høydeangivelser som er gitt på plankartet. Ferdig kotehøyde på overkant gulv for ny bebyggelse i byggeområdene SE1-5, til varig opphold, skal ikke være under c +3,20 på grunn av flom/stormflo. Tekniske oppbygg som for eksempel gjerder, piper, tak-hatter og heissjakter kan tillates for inntil 10 % av takflaten 1,5m over angitte byggehøyder.

Støygrensen L_{den} 55 dB gitt i Klima- og miljøverndepartementet sin støyretningsline T-1442/12 skal gjelde for planen. Unntak kan gjøres for boliger som har fasade mot rød- og gul støysone, jf. støyrapport utarbeidet av Asplan Viak 20.10.2015. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

Alle boenheter skal være gjennomgående og ha ei stille side, hvor støygrensen L_{den} 55 dB er tilfredsstilt. For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side hvor støygrensen L_{den} 55 dB er tilfredsstilt.

Alle boenheter hvor et eller flere rom til støyfølsomt bruksformål bare har vindu mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon (eller annen støyskjermet luftemulighet).

Alle boenheter skal ha tilgang til private uteareal hvor støygrensen L_{den} 55 dB er tilfredsstilt

Minst 75% av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdien L_{den} 55 dB.

Bestemmelser for felt SE1
Formålsområdet tillates benyttet til kontor og service. Maksimal tillatt byggehøyde er c +17,5. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel følge vegen mot nord og ellers nord-sør retning. Maksimal tillatt BRA er 267%.

Bestemmelser for felt SE2
Formålsområdet tillates benyttet til bolig, kontor og service fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf

bestemmelsesområde #1. Maksimal tillatt byggehøyde er c +23,0. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel følge vegen. Maksimal tillatt BRA er 437%.

Bestemmelser for felt SE3
Formålsområdet tillates benyttet til bolig fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Maksimal tillatt byggehøyde er c +26,0 m.o.h. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel ha retning nord-sør. Maksimal tillatt BRA er 512%.

Bestemmelser for felt SE4
Formålsområdet tillates benyttet til bolig fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten. Maksimal tillatt byggehøyde er c +23,0 m.o.h. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel være nord-sør. Maksimal tillatt BRA er 405%.

Bestemmelser for felt SE5
Formålsområdet tillates benyttet til bolig fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten. Maksimal tillatt byggehøyde er c +26,0 m.o.h. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel ha retning nord-sør. Maksimal tillatt BRA er 480%.

Bestemmelser for felt SE6
Innenfor formålsområdet tillates etablert boder og tekniske rom. Formålsområdet skal ikke regnes med i bruksarealet (BRA).

§ 4.2 Uteoppholdsareal. f_UT1
Området er avsatt til og skal opparbeides som felles uteoppholdsareal med min. 400 m2 avsatt til nærlekeplass. Uteoppholdsarealet skal opparbeides på lokk i nivå med 2. plan i omgivende bebyggelse. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Området er felles for områdene SE2 – SE5 og skal eies og forvaltes i fellesskap for disse. Det tillates at tekniske innretninger kan stikke opp i uteområdene så fremt dette ikke kommer i konflikt med bruken av uteområdene. Det tillates at mindre frambygg og balkonger i områdene SE3-SE5, kan krage ut over uteoppholdsareal i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Minimum frihøyde er en etasjehøyde. Det skal etableres trapp innenfor formålsområdet som bindeledd mot sør. Det tillates etablert forstøtningsmurer i overgang mot o_gs.

§ 4.3 Uteoppholdsareal. f_UT2
Området settes av til uteareal som skal opparbeides som en buffer/overgang mellom bebyggelse i SE1 og gang-sykkelveg.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg. o_KV.
Området er avsatt til offentlig kjøreveg.

§ 5.2 Fortau. o_FT.
Området er avsatt til offentlig fortau. Fortauet skal ha en bredde på min. 2,20 meter langs bebyggelse i SE1 og SE2. Øvrig fortausbredde er 3m.

§ 5.3 Gatetun. f_GT1.
Området er avsatt til gatetun. Gatetunet skal utformes og opparbeides på en robust måte som ivaretar ulik typer bruk og god kontakt mot sjøen. Gatetunet skal tilrettelegges for fleksibel bruk og det skal sikres tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, vareadkomst og servicetrafikk. Det tillates adkomst til parkeringskjeller via f_GT1 fra f_P. Det skal opparbeides en buffer/overgang mellom parkeringsplass f_P og gang- sykkelveg o_GS. Gjennomkjøring for utrykningskjøretøy tillates.

§ 5.4 Gatetun. o_GT2.
Kant mot sjø skal utformes med god materialbruk og presist formet med lite utstikkende fylling i sjø under vannlinje. Gatetunet skal tilrettelegges for fleksibel bruk. f_GT2 skal ikke anlegges under kote c+2,8 pga fare for stormflo.

§ 5.5 Gang-/sykkelveg. o_gs.
Området er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg som del av framtidig sammenhengende sykkelvegnett. O_GS skal etableres med fast dekke. Ferdig kotehøyde på o_GS skal ikke anlegges under kote c+2,8 pga fare for stormflo.
Gjennomkjøring for utrykningskjøretøy tillates.

§ 5.6 Annen veggrunn – grøntareal. O_VG
Området er avsatt til beplantning og skal opparbeides slik at det gis en god helhet og sammenheng med veganlegget.

§ 5.7 Parkering. f_P
Området skal opparbeides til felles parkering. Det tillates adkomst via f_P til parkeringskjeller.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park. o_Park1.
Området settes av til offentlig park som skal opparbeides som et byrom tilrettelagt for mangfoldig bruk, rekreasjon for befolkningen i Molde. Det skal tilrettelegges for småbarnslek på deler av området. Innenfor formålsområdet skal det benyttes materialer med høy kvalitet tilpasset klimabelastning og bruk.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. FS.
Innenfor området tillates utfyllinger og etablering av ny strandlinje/avslutning mot sjø som vist i plankart. Mindre variasjoner i utforming tillates. Utfylling i sjø, eller sjøbunnsstigninger som følge av utfylling, må ikke etableres høyere enn kt -7 ved områder for ferjetrafikk. Tiltak innenfor planavgrensningen som er i samsvar med plan sendes lokalt havnedistrikt, Molde og Romsdal havn IKS. Før tiltak i sjø kan iverksettes skal det foreligge egen tillatelse etter havne og farvannsloven.

§8 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 - Utforming
1. plan i SE2, SE3, SE4, SE5 og f_UT kan disponeres/fordeles til parkering, boder, handel, kontor og service uavhengig av formålsgrenser. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten.

#2 - Vilkår for bruk
Piren og evt. fyllling for denne kan ikke realiseres med eksisterende fergeaktivitet i området.

#3 - Krav om særskilt rekkefølge
Gjennomføring av regulerte tiltak innenfor bestemmelsesområdet forutsetter flytting av elvemolo jf. reguleringsplan for Molde sentrum – PlanID200405.

#4 - Utforming
Området skal holdes åpent for bebyggelse i boligetasjer slik at stille side kan etableres for omkringliggende boliger.

§ **9 HENSYNSSONE**

§ 9.1 Frisiktsone
Området båndlegges til frisiktsone. Det tillates ikke at det etableres installasjoner, vegetasjon eller andre elementer som hindrer sikt innenfor sonen.

§ 9.2 Hensynssone flomfare
Areal under c + 2,8 må påregnes oversvømt jf. beregninger av 200 års stormflo fra DSBs veileder. Tilrettelegging under denne høyden må utføres med materialer som tåler flo/bølgepåvirkning.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Etablering av uteoppholdsareal
Formålsområdende f_UT1, gatetun f_GT1, o_GT2 (unntatt pir), gang-sykkelveg o_gs, fortau o_FT, o_VG, f_P og deler av o_Park1 skal opparbeides med tilhørende utfylling, belysning, beplantning, utemøblering, lekeapparater for små barn, belegg og kommunaltekniske anlegg, og ferdigstilles samtidig med omgivende bebyggelse.

§ 10.2 Videre utvikling av SE1
Område SE1 mot sør kan ikke tas i bruk før elvemoloen er flyttet jf. reguleringsplan for Molde sentrum – PlanID200405.

§ 10.3 Etablering av ferdig sjøfront
Etablering av ferdig utfylt og bearbeidet sjøfront i o_Park1 innenfor rammer som vist i reguleringsplankartet vil først bli gjennomført når elvemoloen er flyttet jf. reguleringsplan for Molde sentrum – PlanID200405.

§ 10.4 Etablering av sammenhengende gang- sykkeltrasé

Ny (midlertidig) bru over Moldeelva forutsettes etablert samtidig med ferdigstillelse av o_gs.

§ 10.5 Utforming av kryss med Fv400.

Utforming av krysset skal sammen med linjeføring for gang- og sykkelveg være i samsvar med Statens vegvesens håndbok N100, og være utført før igangsettelse av ny bebyggelse kan skje. Utforming av område for gående og syklende langs Fv400 skal godkjennes av Statens vegvesen før bygging.

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

	Delareal	5 035 m^2
	KPHensynsonenavn	S_130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	170 m^2
	KPHensynsonenavn	F_320_1
	KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201421	
Navn	Strandgata 2, 4 og 6	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.06.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2696/Vedtatte%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	841 m^2
	Formål	Parkering
	Feltnavn	P
	Delareal	343 m^2
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	GT1
	Delareal	1 105 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE3
	Delareal	3 729 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	760 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE2
	Delareal	514 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE4
	Delareal	925 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UT1
	Delareal	128 m^2
	RPHensynsonenavn	H320_
	Faresone	Flomfare

Delareal	9 m^2
Formål	Fortau
Feltnavn	VG

Delareal	535 m^2
Formål	Sentrumsformål
Feltnavn	SE5

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Informasjon om innholdet i produktet «Gjeldene arealplaner med bestemmelser».

Produktet består av flere delprodukter:

NK15021350	Gjeldende regulering med bestemmelser
NK15021351	Kommuneplankart
NK15021352	Plananalyse
NK15021400	Innsendte arealplaner

Delproduktene i produseres i en automatisk rutine uten at saksbehandler er involvert. På grunn av tekniske føringer i løsningen vil bestemmelsene fra alle arealplaner for eiendommen samles i delproduktet «Gjeldende regulering med bestemmelse».

Den automatiske rutinen vil også produsere kart for reguleringsplan selv om eiendommen ikke er regulert. Kartet vil da være uten farge.

I plananalysen får dere en oversikt over hvilke arealplaner som gjelder for eiendommen med en lenke til gjeldende bestemmelser.

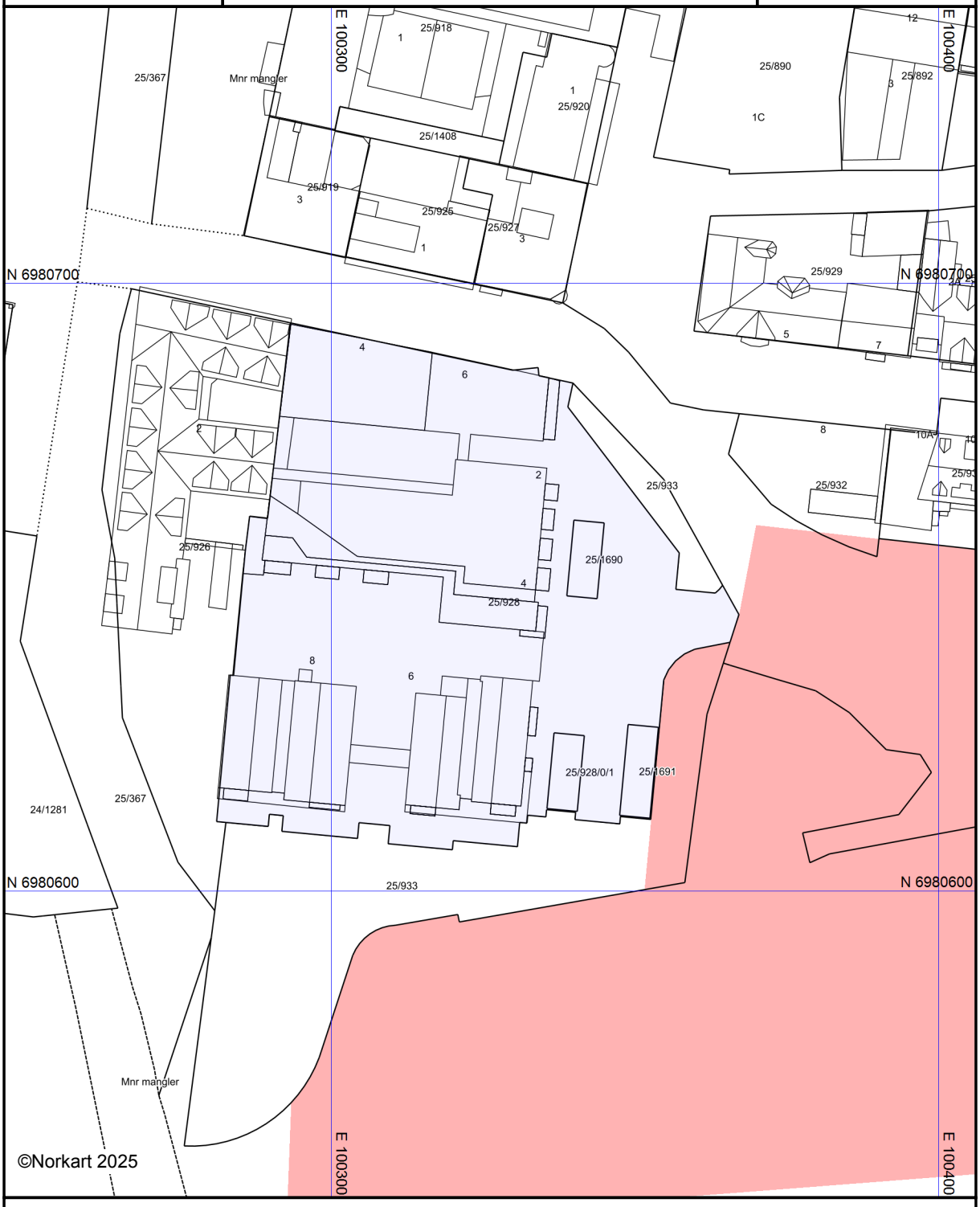
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/928/0/61
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Abc Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

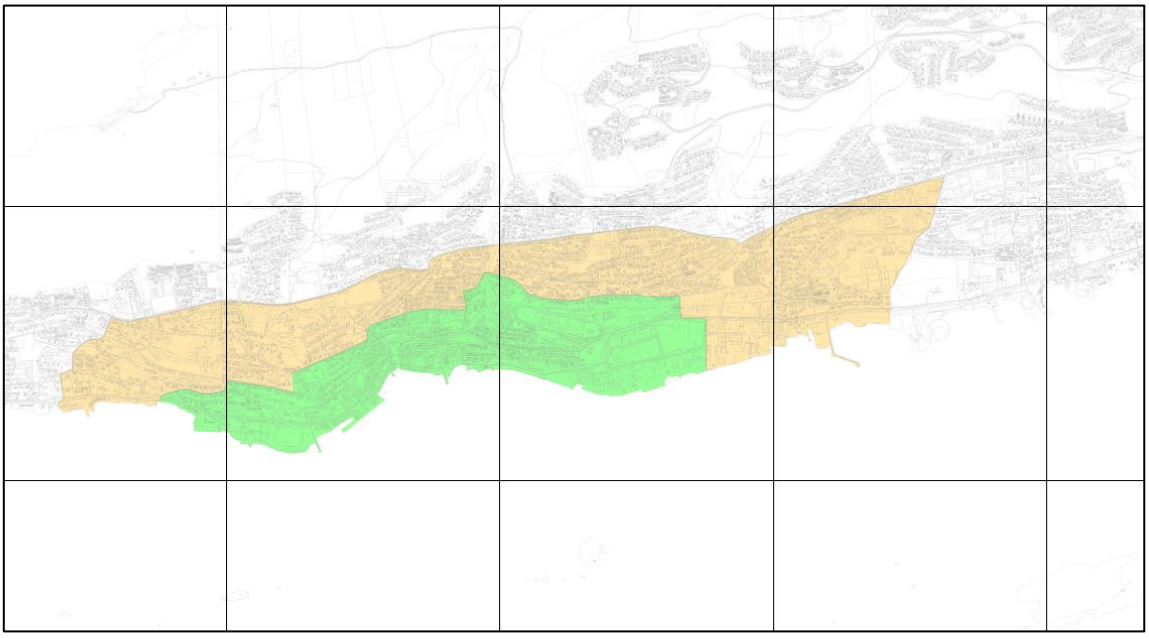
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

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

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

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

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

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

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

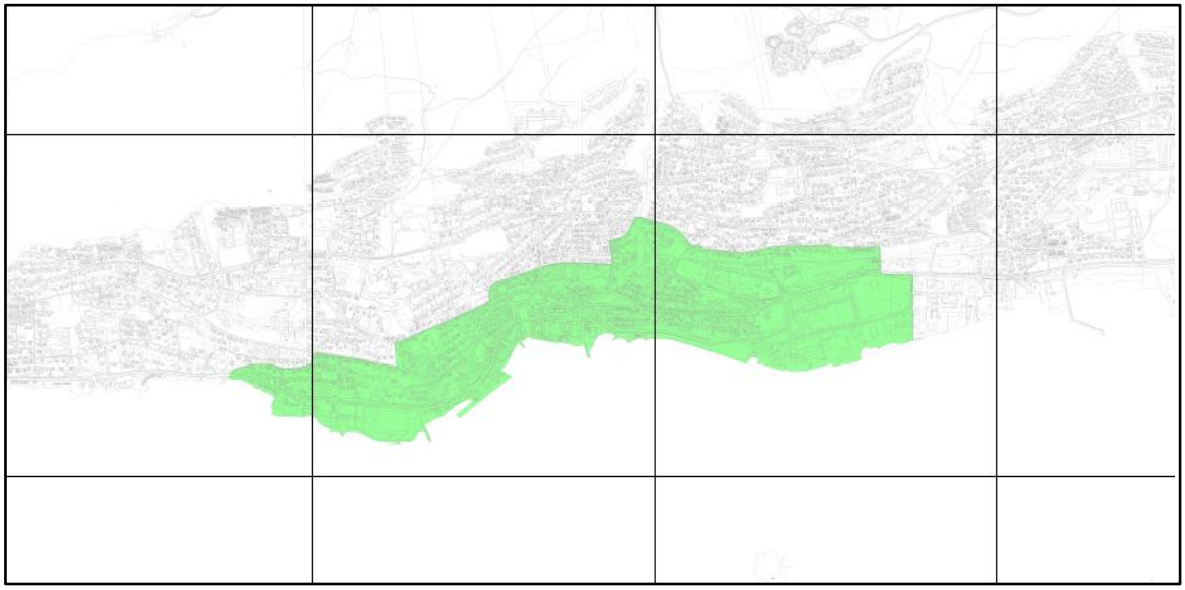
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

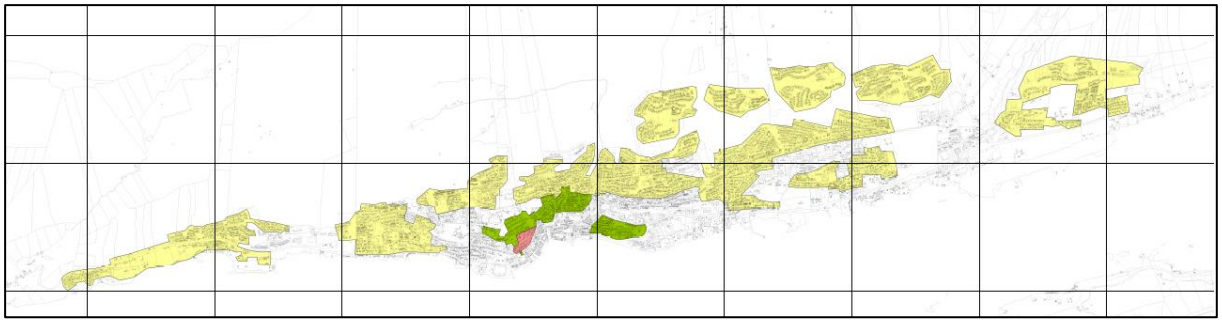
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel for	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

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

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - nåværende

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

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016	0 200 400 600 800 m	N
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		12.2.2014	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	53/15	25.8.2015	HVS
Offentlig ettersyn (1. gang)		5.9.-19.10.2015	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	42/16	30.8.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	126/16	13.9.2016	BG
Kommunestyre	**97/16**	**6.10.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart		14.11.2016	BG
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

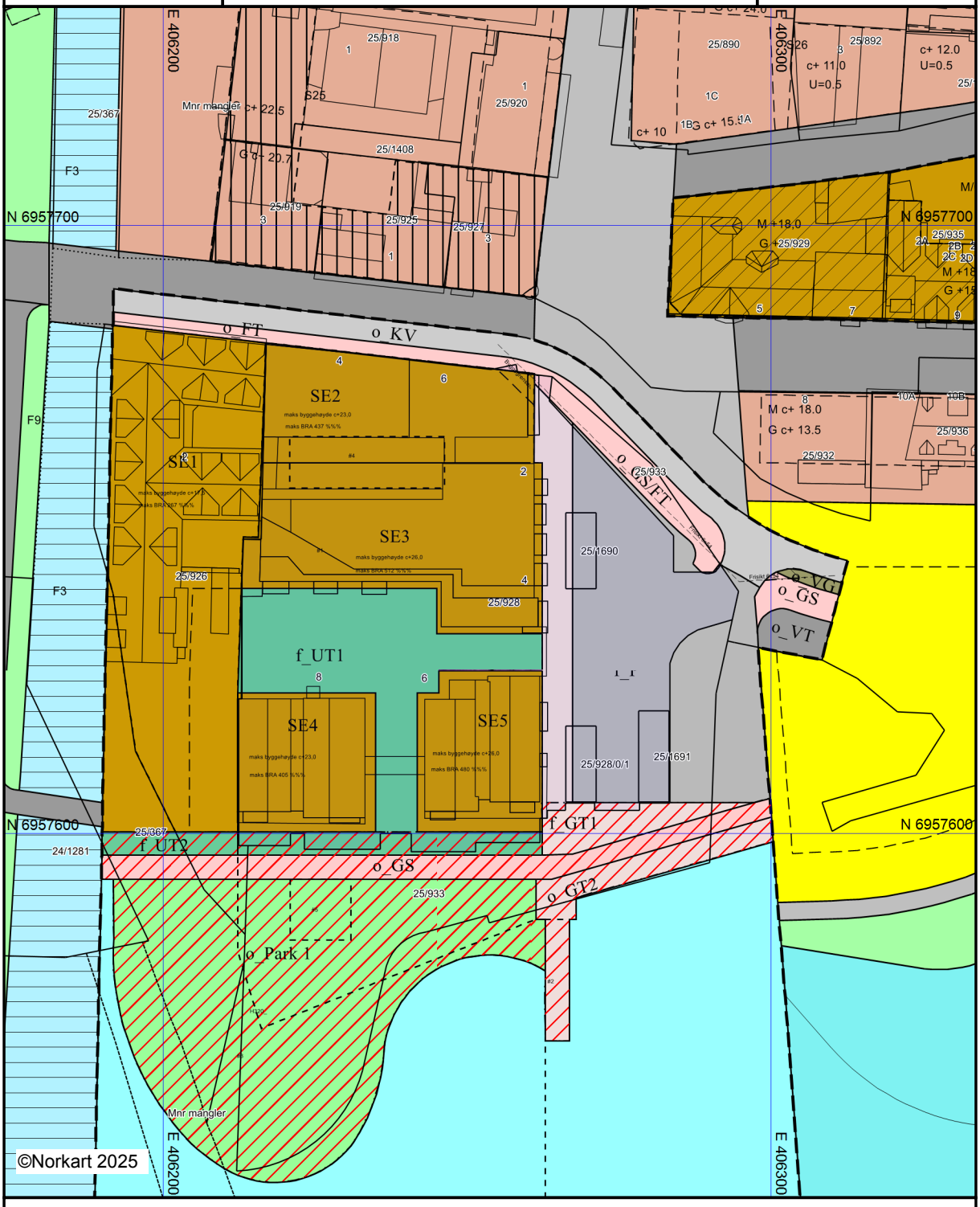
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/928/0/61
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

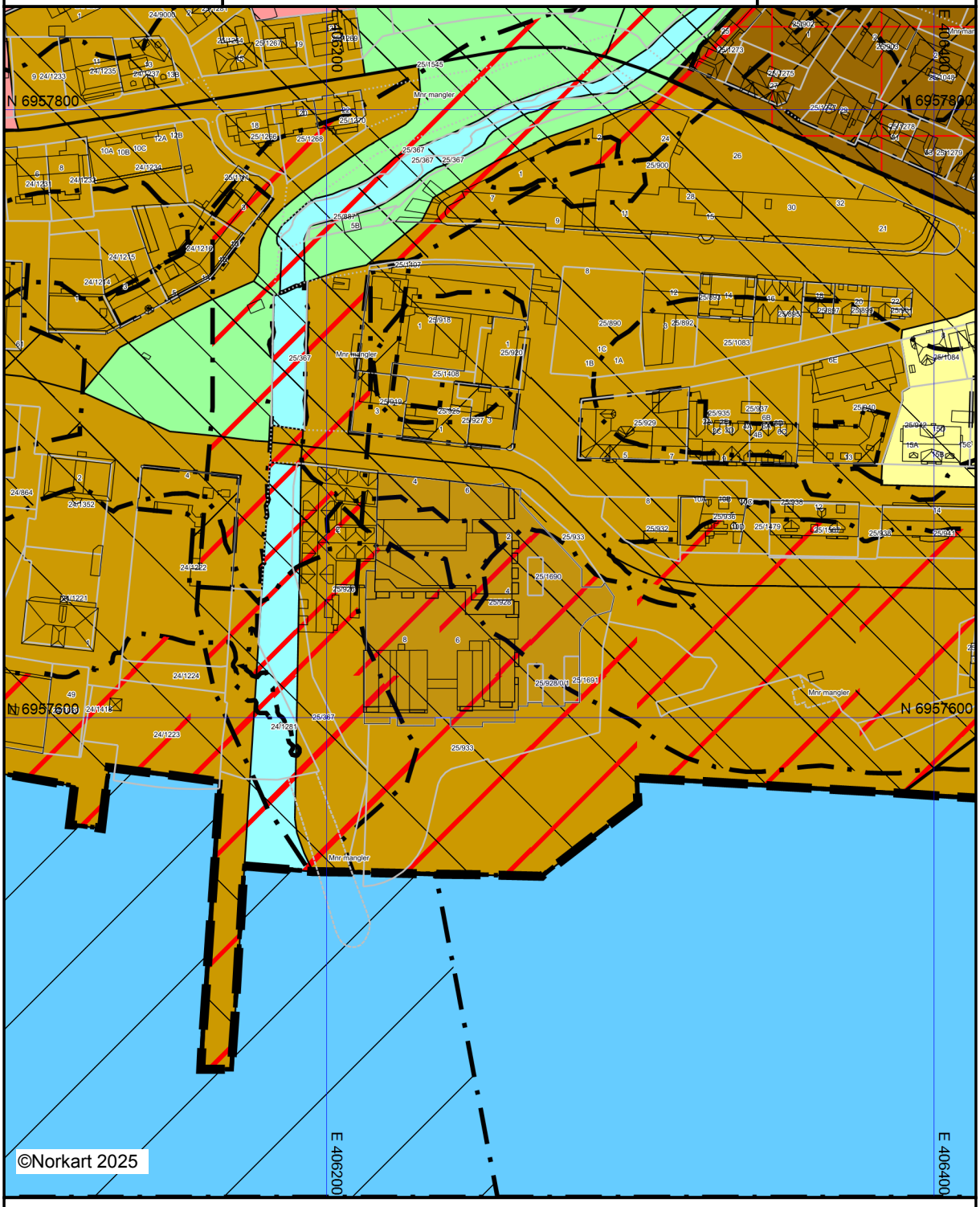
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/928/0/61
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:2000

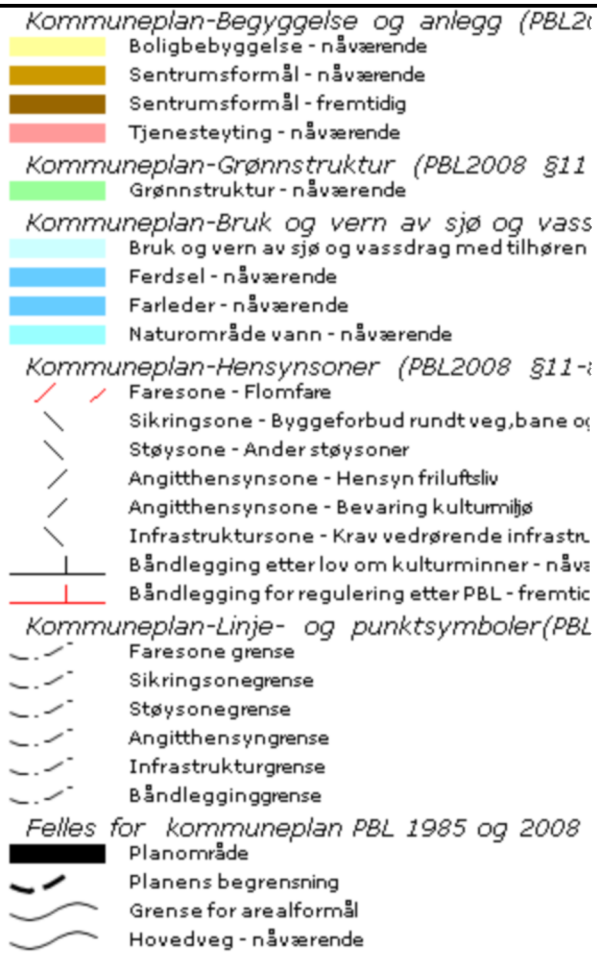
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2016/2013	60097/2018

Byggested
Kåre Solhjells veg 2-4-6-8, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	928		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6401 MOLDE	Brunvoll Strandgata AS Eikremsvingen 2 6422 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse til riving og oppføring av leilighetsbygg m.v.	24.06.16	DS 16/329
Igangsettingstillatelse til riving	11.11.16	DS 16/549
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for utfylling i sjø	12.01.17	DS 17/22
Igangsettingstillatelse for peling, fundamentering, og betongarbeider	22.02.17	DS 17/83
Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket	25.04.17	DS 17/140
Endring av tillatelse for uteområder mot syd	12.04.18	DS 18/167
Endring av tillatelse for installering av pipe	17.08.18	DS 18/363

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 07.11.18, og dokumentasjon mottatt 14.11.18. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid.
Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Bygg A, B, C, og D

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Næringsarealer og utvendige arbeider	20.12.18
Alarmoverføring til brannvesenet eller 24 timers vakt	16.11.18

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	16.11.2018	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: KRISTINEJ

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/2013	40581/2019

Byggested
Kåre Solhjells veg 2-4-6-8, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	928		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6401 MOLDE	Brunvoll Strandgata AS Eikremsvingen 2 6422 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse til riving og oppføring av leilighetsbygg m.v.	24.06.16	DS 16/329
Igangsettingstillatelse til riving	11.11.16	DS 16/549
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for utfylling i sjø	12.01.17	DS 17/22
Igangsettingstillatelse for peling, fundamentering, og betongarbeider	22.02.17	DS 17/83
Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket	25.04.17	DS 17/140
Endring av tillatelse for uteområder mot syd	12.04.18	DS 18/167
Endring av tillatelse for installering av pipe	17.08.18	DS 18/363

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av flere leilighetsbygg med totalt 92 leiligheter og et mindre forretningslokale i 1.etasje.

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 08.07.19. 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

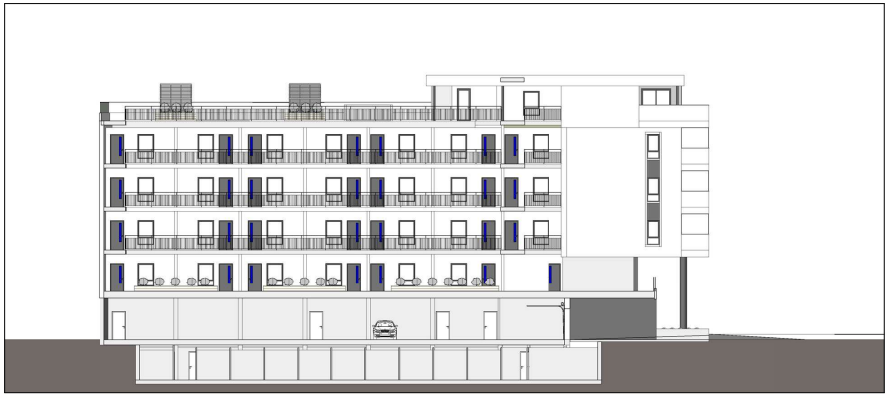
Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	26.07.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



ABCD - Fasade Øst
1 : 200



A - Fasade Nord
1 : 200



A - Fasade Sør
1 : 200

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A151	

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS MOLDE

KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Oppdragsgiver:
Brunvoll Strandgata AS

Prosjekt:
Brunvoll-kvartalet

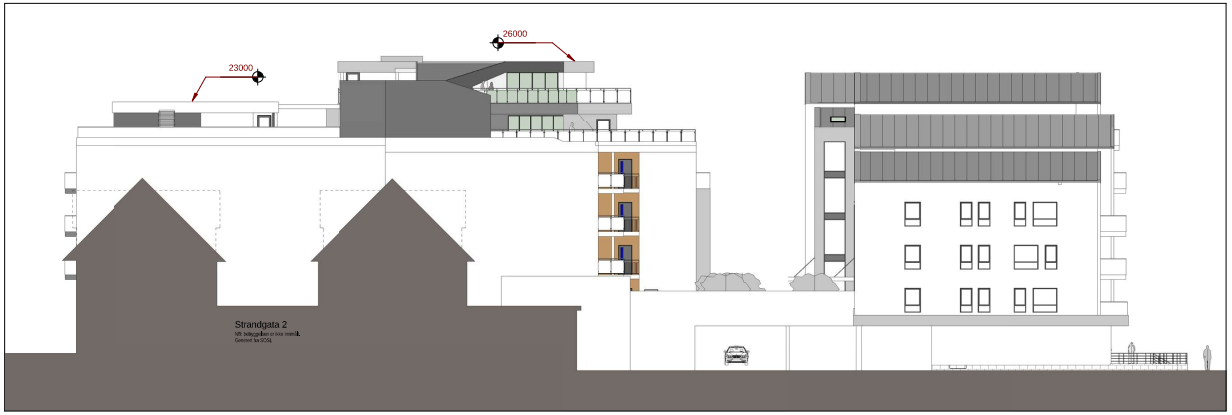
Prosjektnr.:
1320

Tegningsstatus:
Rammesøknad

Tegningsinnhold:
Fasader 1

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
06.06.2016	BJ	DR	A2+	

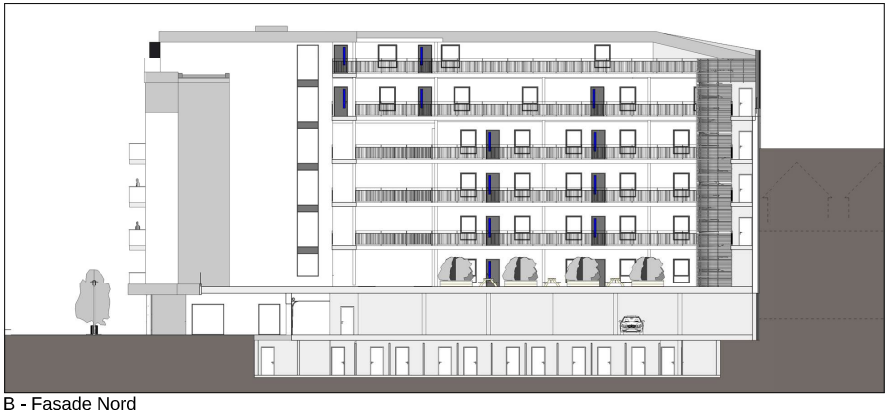
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A151	



ABCD - Fasade Vest
1 : 200



B - Fasade Sør
1 : 200



B - Fasade Nord
1 : 200

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Prosjektnr.:	Rev.:
1:100	A152	

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS MOLDE

KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Oppdragsgiver:
Brunvoll Strandgata AS

Prosjekt:
Brunvoll-kvartalet

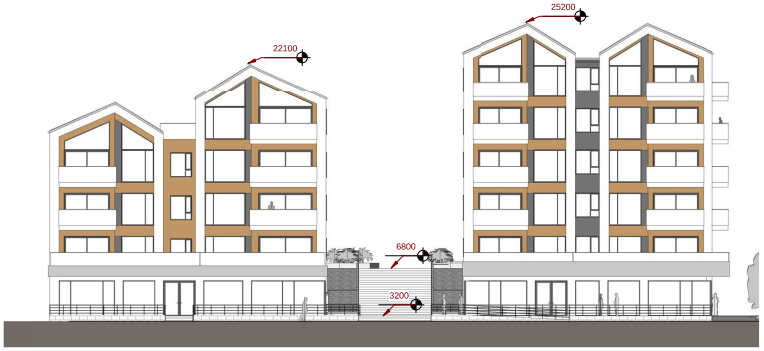
Prosjektnr.:
1320

Tegningsstatus:
Rammesøknad

Tegningsinnhold:
Fasader 2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
06.06.2016	BJ	DR	A2+	

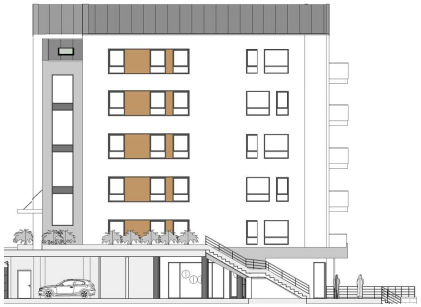
Målestokk:	Prosjektnr.:	Rev.:
1:100	A152	



CD - Fasade Sør
1 : 200



CD - Fasade Nord
1 : 200



C - Fasade Vest
1 : 200



D - Fasade Øst
1 : 200

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A153	

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE

KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Oppdragsgiver:	Brunvoll Strandgata AS
Prosjekt:	Brunvoll-kvartalet
Prosjektnr.:	1320
Tegningstittel:	Rammesøknad
Tegningsnavn:	Fasader 3

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
06.06.2016	BJ	DR	A2+	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A153	

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MOLDE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE	Bjørnar Vasdal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
PN RAKNES AS	911702339	peder@raknes.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Julsundvegen 4	6412	Molde	91154000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde	25	928	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
995884046	Brunvoll Strandgata AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	73	G	13	B	7	B	25	B	6	B	37	B	7	B	49	B	14	B				
2	N	10		14	B	8	B	26	B	11	B	38	B	7	B	50	B	19					
3	N	2		15	B	11	B	27	B	14	B	39	B	6	B	51	B	7	B				
4	N	24		16	B	11	B	28	B	14	B	40	B	6	B	52	B	7	B				
5	N	8		17	B	11	B	29	B	20		41	B	6	B	53	B	7	B				
6	N	15		18	B	7	B	30	B	7	B	42	B	6	B	54	B	8	B				
7	N	16		19	B	7	B	31	B	7	B	43	B	6	B	55	B	11	B				
8	N	8		20	B	6	B	32	B	7	B	44	B	7	B	56	B	11					
9	N	7		21	B	6	B	33	B	8	B	45	B	6	B	57	B	11	B				
10	N	2		22	B	6	B	34	B	11	B	46	B	6	B	58	B	7	B				
11	B	7	B	23	B	6	B	35	B	11	B	47	B	11		59	B	7	B				
12	B	7	B	24	B	6	B	36	B	11	B	48	B	14	B	60	B	6	B				
Sum tellere:		1007				Nevner =		1007															

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 15.8.2018	

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

TERJE D. RAKNES PN RAKNES

EiendomsMegler 1 Kristine Gautvik-Dahl Eiendomsmegler MNEF
Kan tinglyses EiendomsMegler 1 MNEF NORGE AS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde		Terje Dyrseth
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	MOLDE	25	928	

Dato	Underskrift	Stempel
7/9-2018	Bjørnar Vasdal	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
15.8.2018	

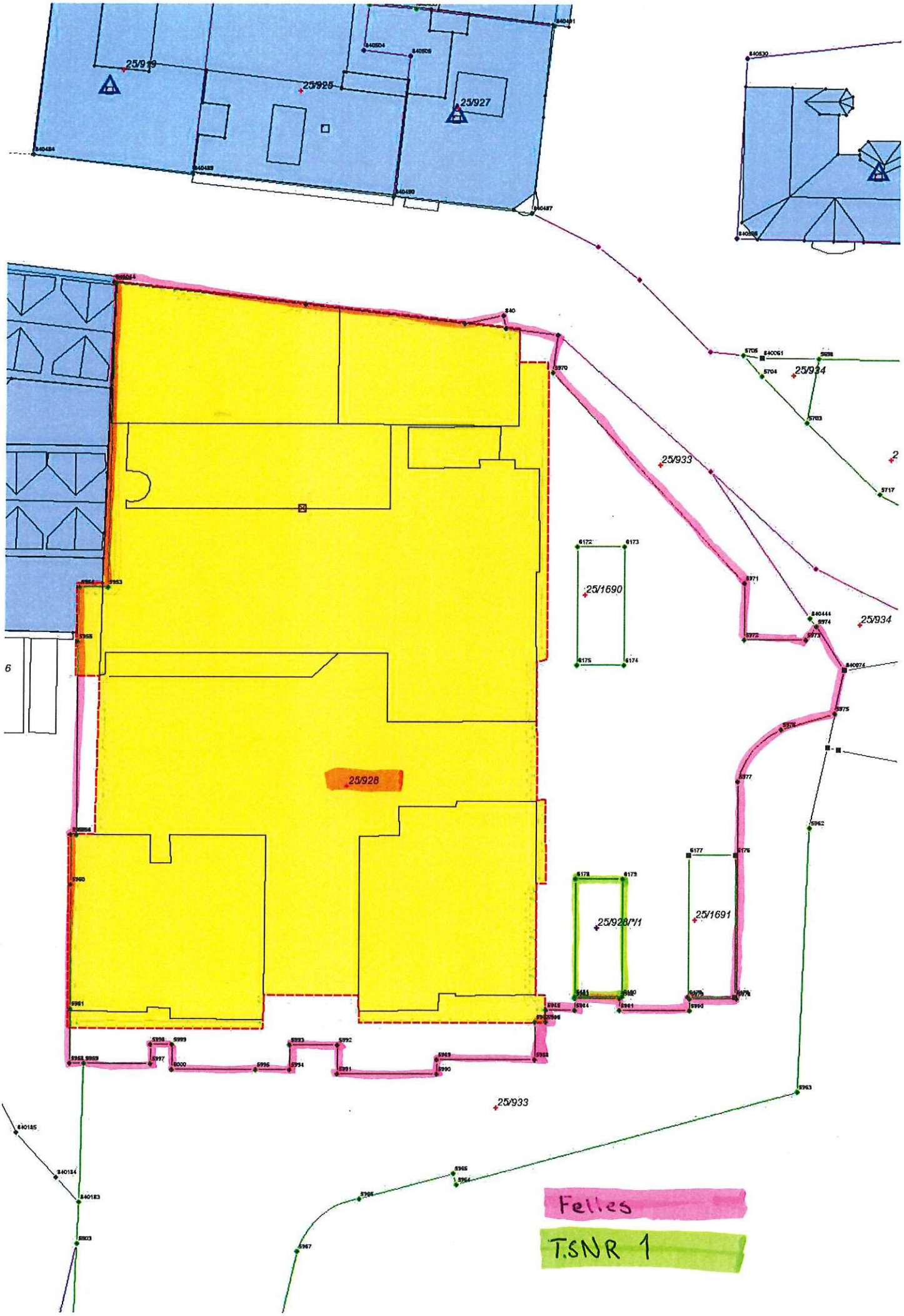
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

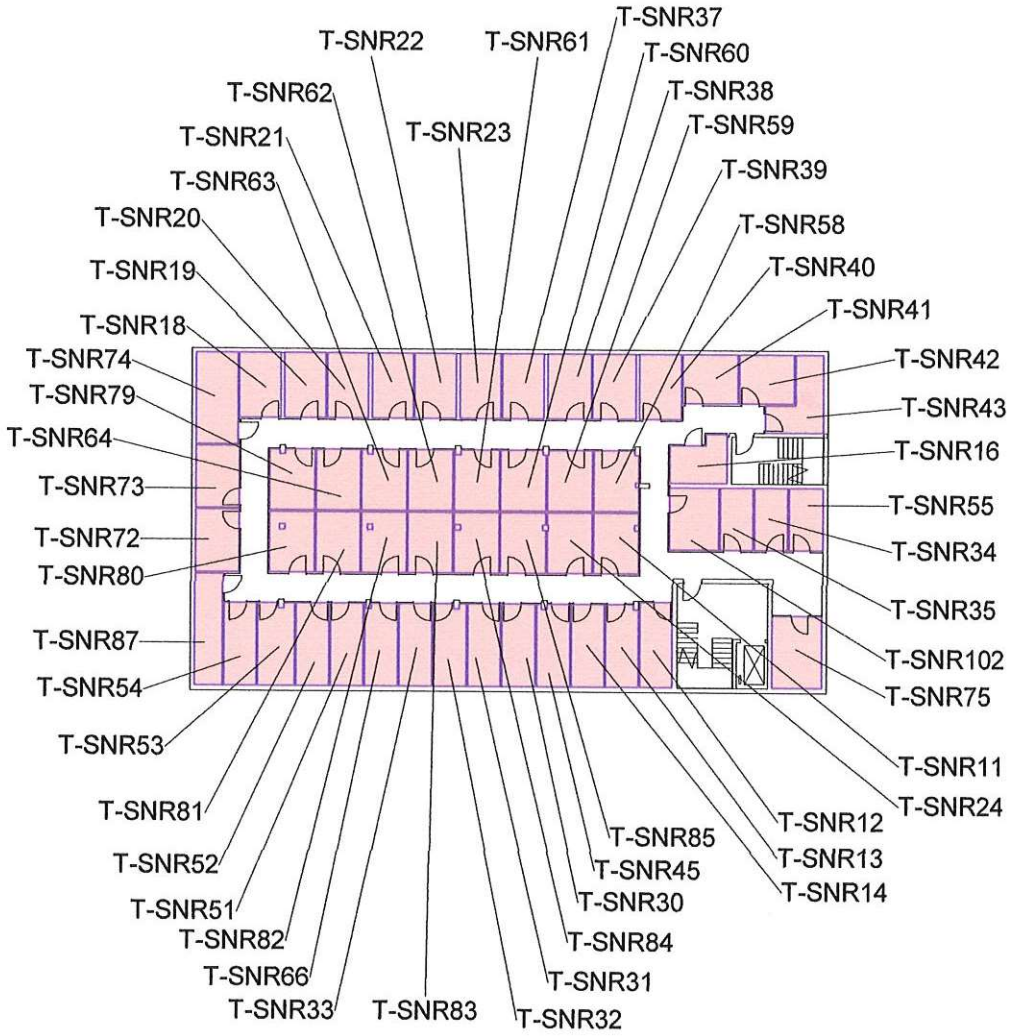
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	6	B	85	B	6	B	109				133				157			
62	B	6	B	86	B	7	B	110				134				158			
63	B	6	B	87	B	6	B	111				135				159			
64	B	6	B	88	B	6	B	112				136				160			
65	B	7	B	89	B	11	B	113				137				161			
66	B	6	B	90	B	14		114				138				162			
67	B	6	B	91	B	14	B	115				139				163			
68	B	11	B	92	B	17		116				140				164			
69	B	14		93	B	14	B	117				141				165			
70	B	14	B	94	B	15	B	118				142				166			
71	B	19		95	B	11	B	119				143				167			
72	B	7	B	96	B	9	B	120				144				168			
73	B	7	B	97	B	6	B	121				145				169			
74	B	7	B	98	B	11	B	122				146				170			
75	B	9	B	99	B	14		123				147				171			
76	B	11	B	100	B	17	B	124				148				172			
77	B	11	B	101	B	21		125				149				173			
78	B	11		102	B	5	B	126				150				174			
79	B	7	B	103				127				151				175			
80	B	7	B	104				128				152				176			
81	B	6	B	105				129				153				177			
82	B	6	B	106				130				154				178			
83	B	6	B	107				131				155				179			
84	B	6	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		1007				Nevner =		1007											

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 15.8.2018	


25/919
25/925
25/927
25/924
25/933
25/1690
25/934
25/928
25/928/*/1
25/1691
25/933
Felles
T.SNR 1

S2/9



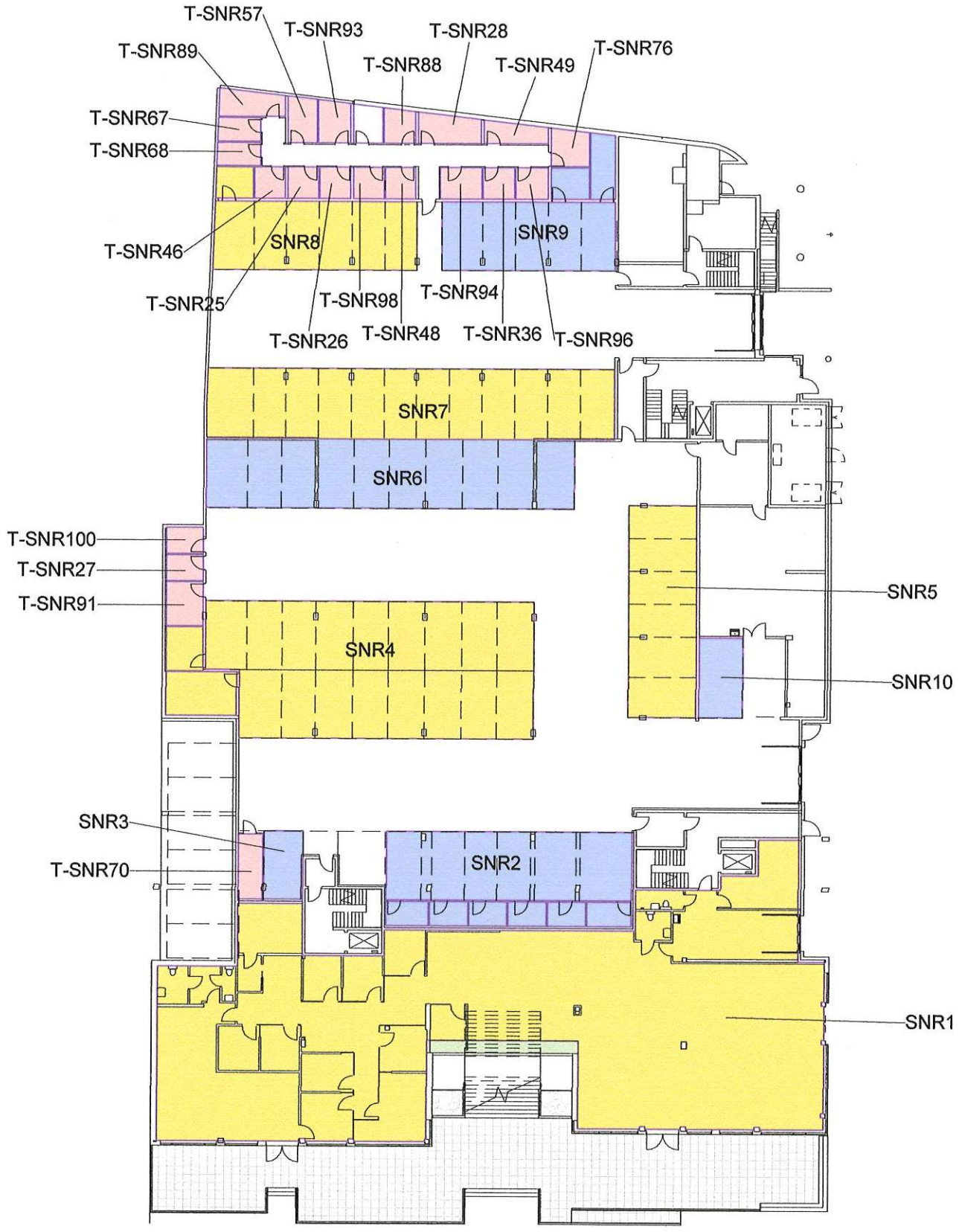
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan U, Gnr/Bnr 25/298, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK0	

53/9



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: **Seksjonering plan 1, Gnr/Bnr 25/928, Molde**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320	Som bygget	EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK1	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: **Seksjonering plan 2, Gnr/Bnr 25/928, Molde**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK2	

5519



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

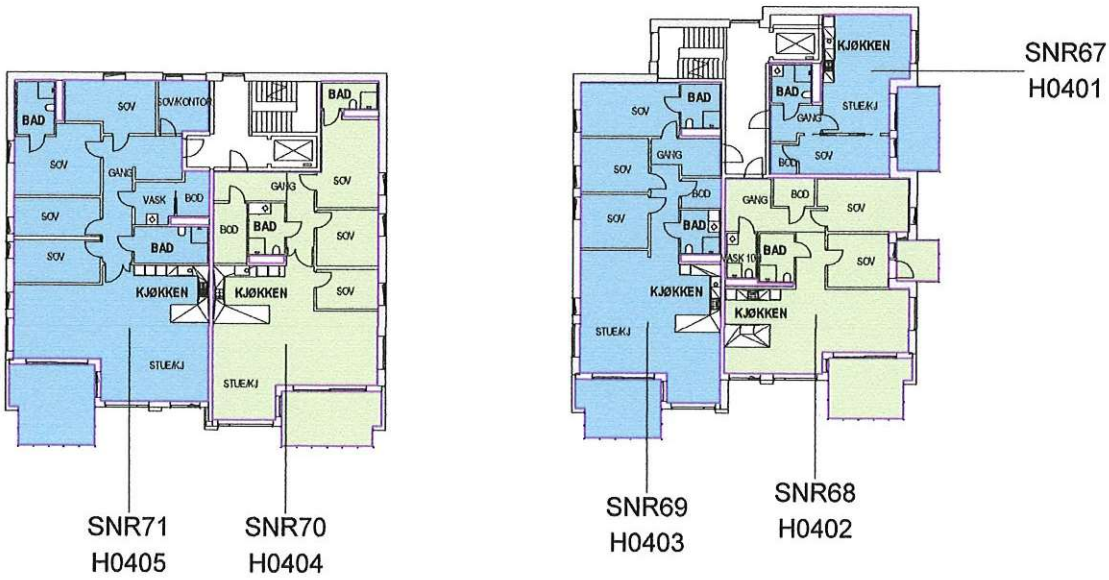
Tegningen viser: **Seksjonering plan 3, Gnr/Bnr 25/928, Molde**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320	Som bygget	EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK3	

S6/9





Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: **Seksjonering plan 4, Gnr/Bnr 25/928, Molde**

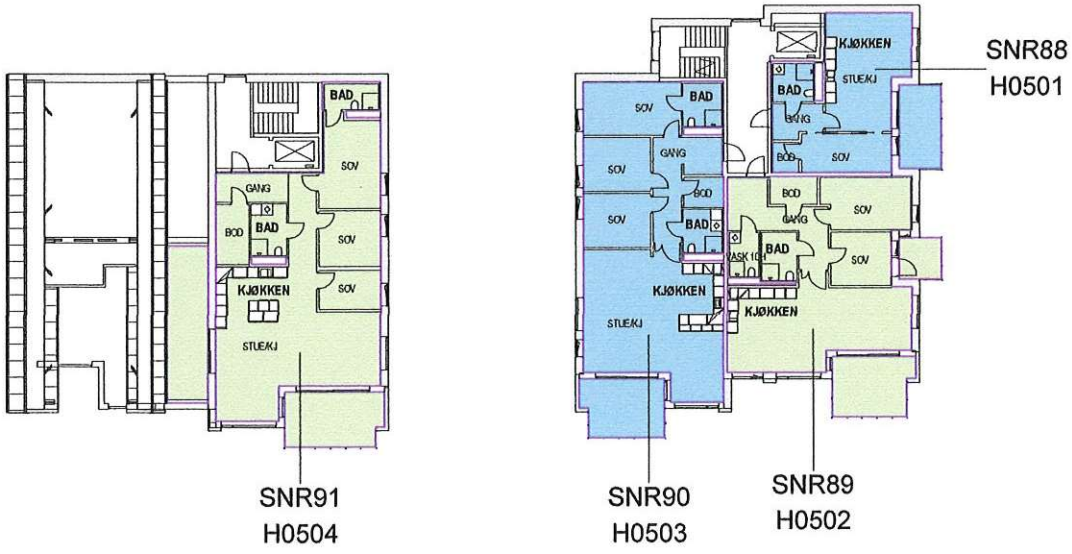
Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK4	

S 7/9



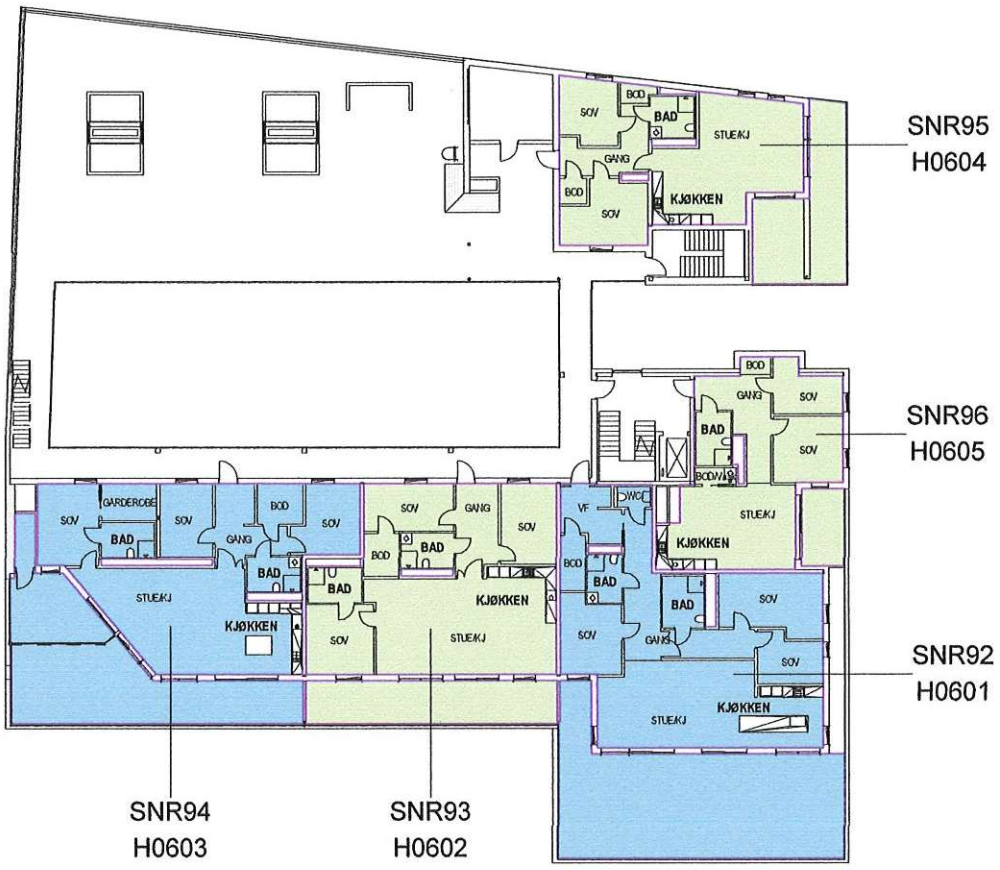


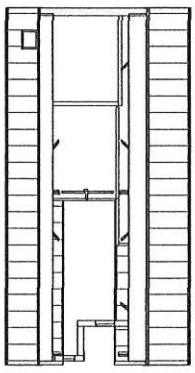
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

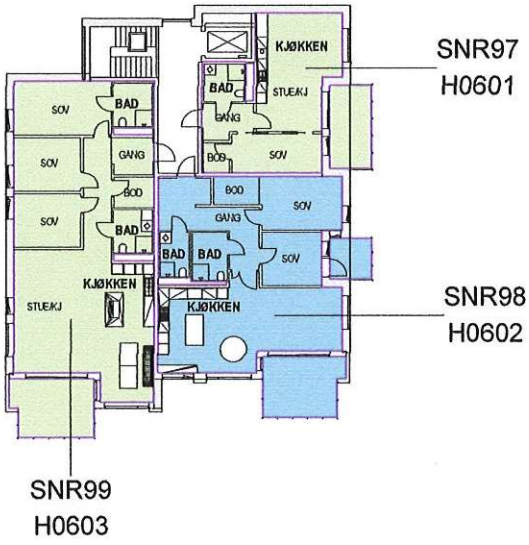
Tegningen viser: **Seksjonering plan 5, Gnr/Bnr 25/928, Molde**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK5	







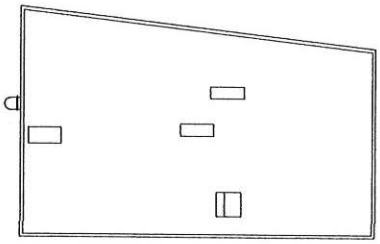
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

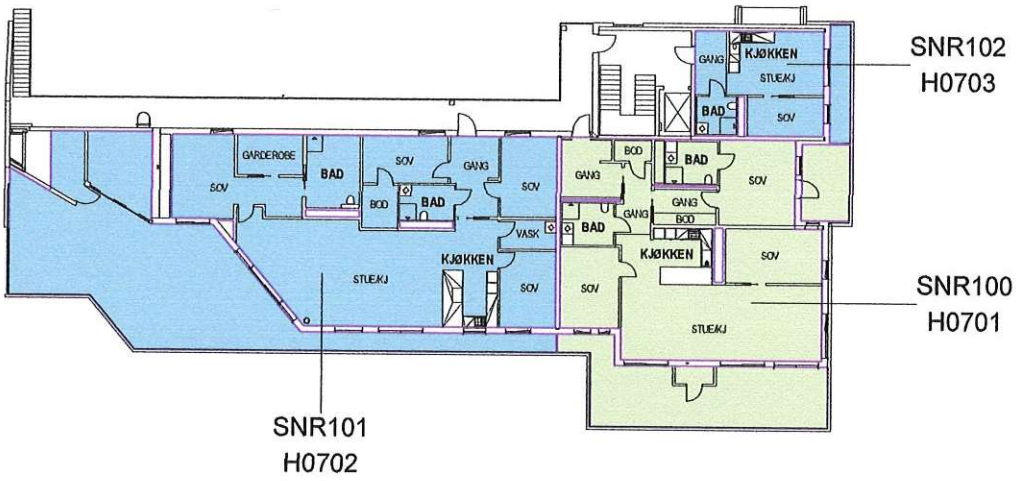
Tegningen viser: **Seksjonering plan 6, Gnr/Bnr 25/928, Molde**

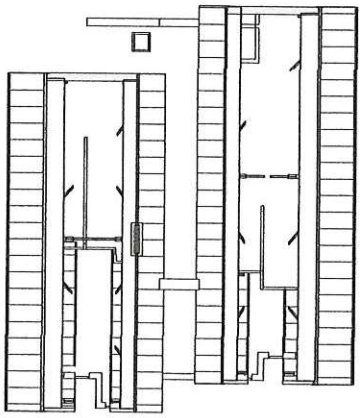
Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK6	

S 9/9





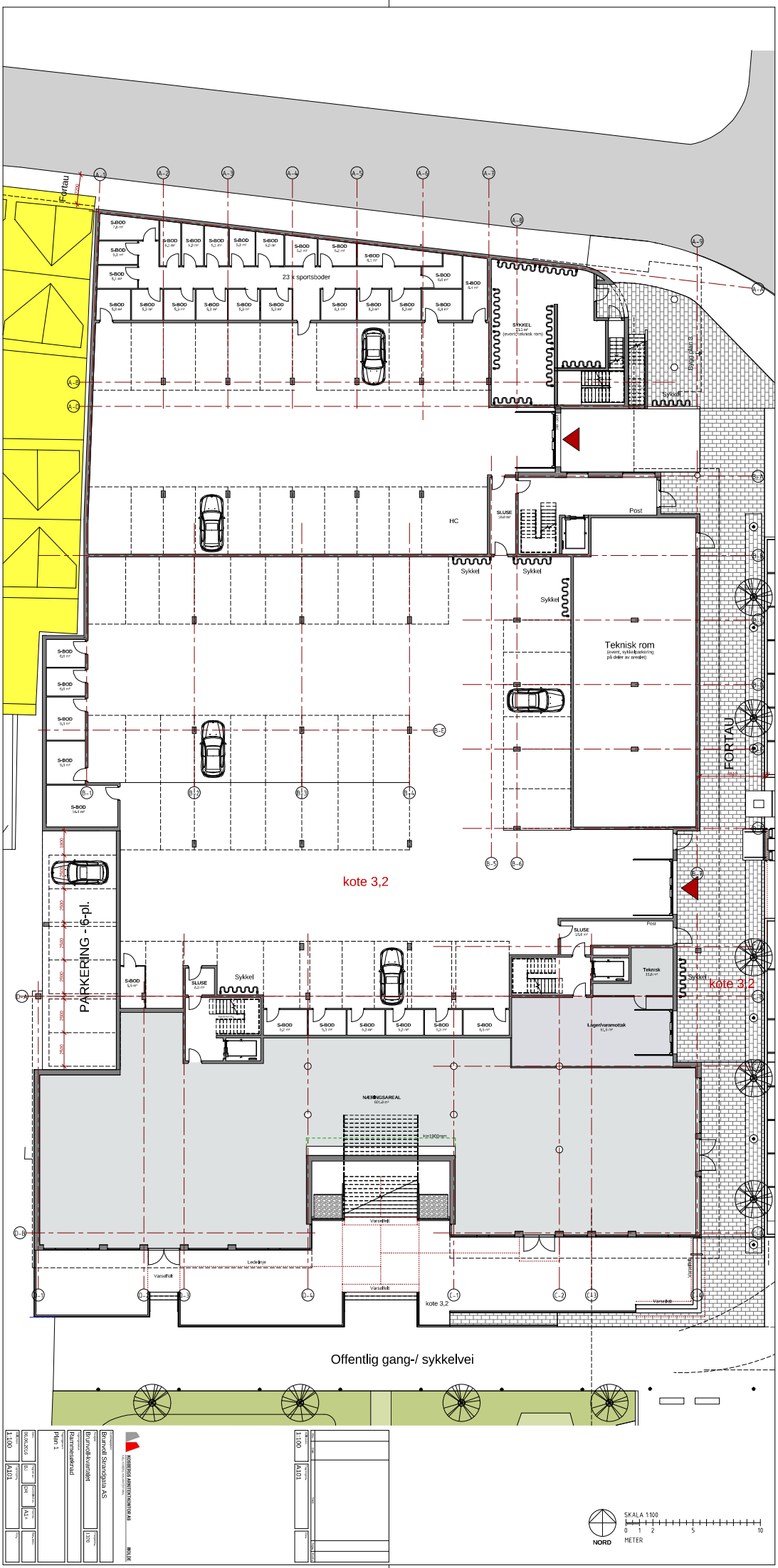


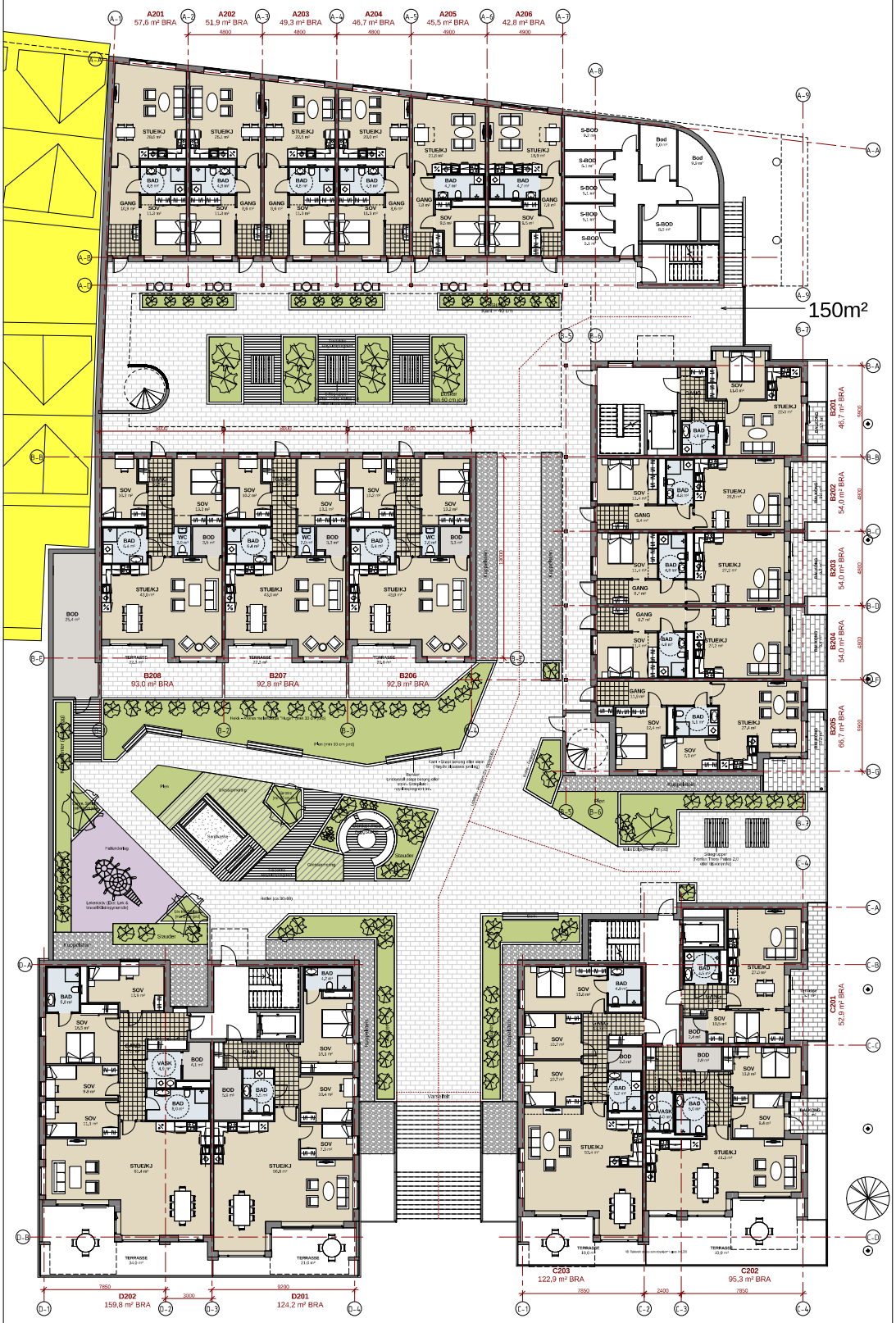
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 7, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK7	


Fortau
23 x sportsboder
S-BOD
SYKKEL
Sykkel
HC
SLUSE
Post
Teknisk rom
(event. sykkelparkering
på deler av arealet)
FORTAU
kote 3,2
PARKERING - 6-pl.
Teknisk
Lager/varsemottak
NÆRINGSAREAL
Varsellist
Ledelinje
Offentlig gang-/ sykkelvei
SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER
NORD


A201
57,6 m² BRA
A202
51,9 m² BRA
A203
49,3 m² BRA
A204
46,7 m² BRA
A205
45,5 m² BRA
A206
42,8 m² BRA
150m²
B208
93,0 m² BRA
B207
92,8 m² BRA
B206
92,8 m² BRA
B201
46,7 m² BRA
B202
54,0 m² BRA
B203
54,0 m² BRA
B204
54,0 m² BRA
B205
66,7 m² BRA
C201
52,9 m² BRA
C203
122,9 m² BRA
C202
95,3 m² BRA
D202
159,8 m² BRA
D201
124,2 m² BRA
SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER
NORD



KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
MOLDE

Oppdragsnavn: Brunvoll Strandgata AS
Prosjekt: Brunvoll-kvartalet
Prosjektnr.: 1326
Tegningsnavn: Rammesøknad
Tegningsnr.: Plan 3
Dato: 06.06.2016
Tegnet av: BJ
Kontrollert av: DH
Format: A1+
Rev.dato:
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A103
Rev.:



KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS MOLDE

Oppdragsnavn: Brunvoll Strandgata AS

Prosjekt: Brunvoll-kvartalet

Tegningsnr.: 1320

Tegningsnavn: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 4

Dato: 06.06.2016 | Tegnet av: BJ | Kontrollert av: DH | Format: A1+

Målestokk: 1:100 | Tegningsnr.: A104

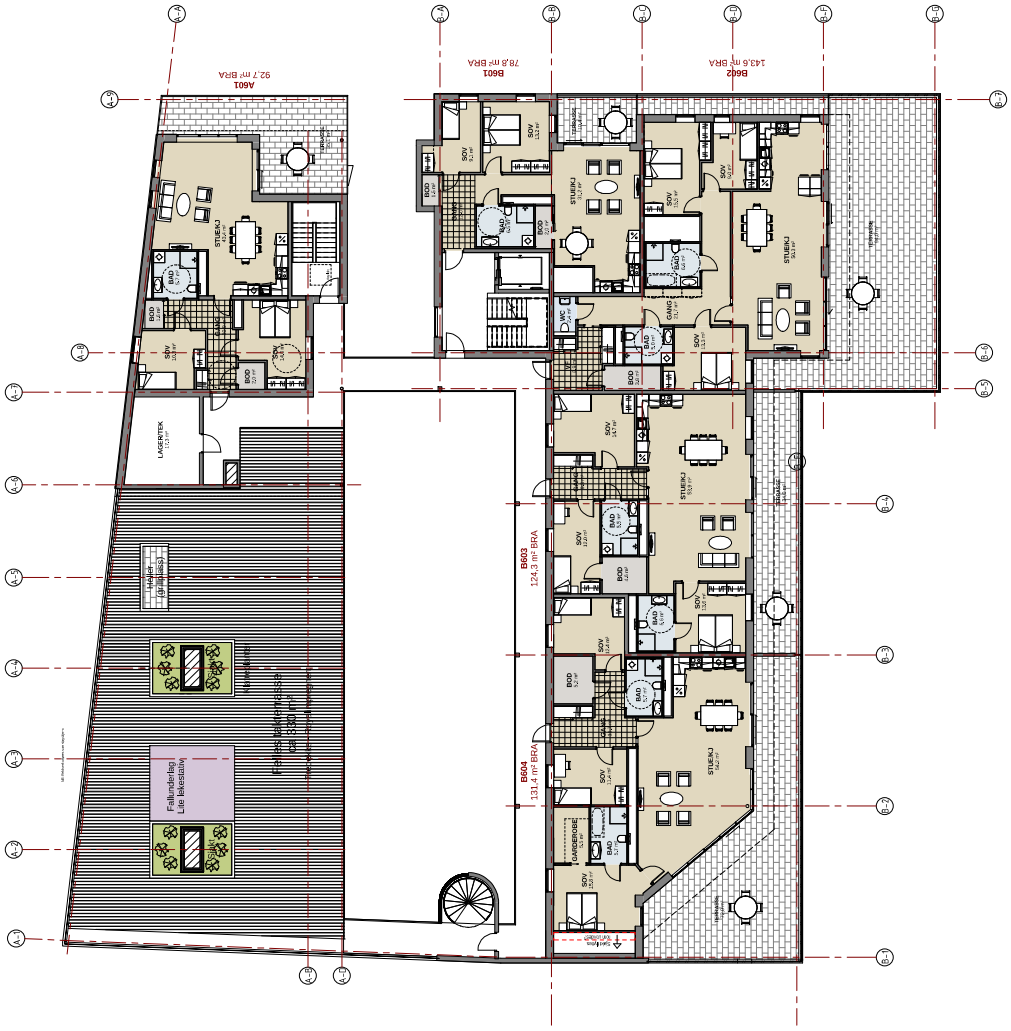
Målestokk: 1:100 | Tegningsnr.: A104



Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A105		Rev.:

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE

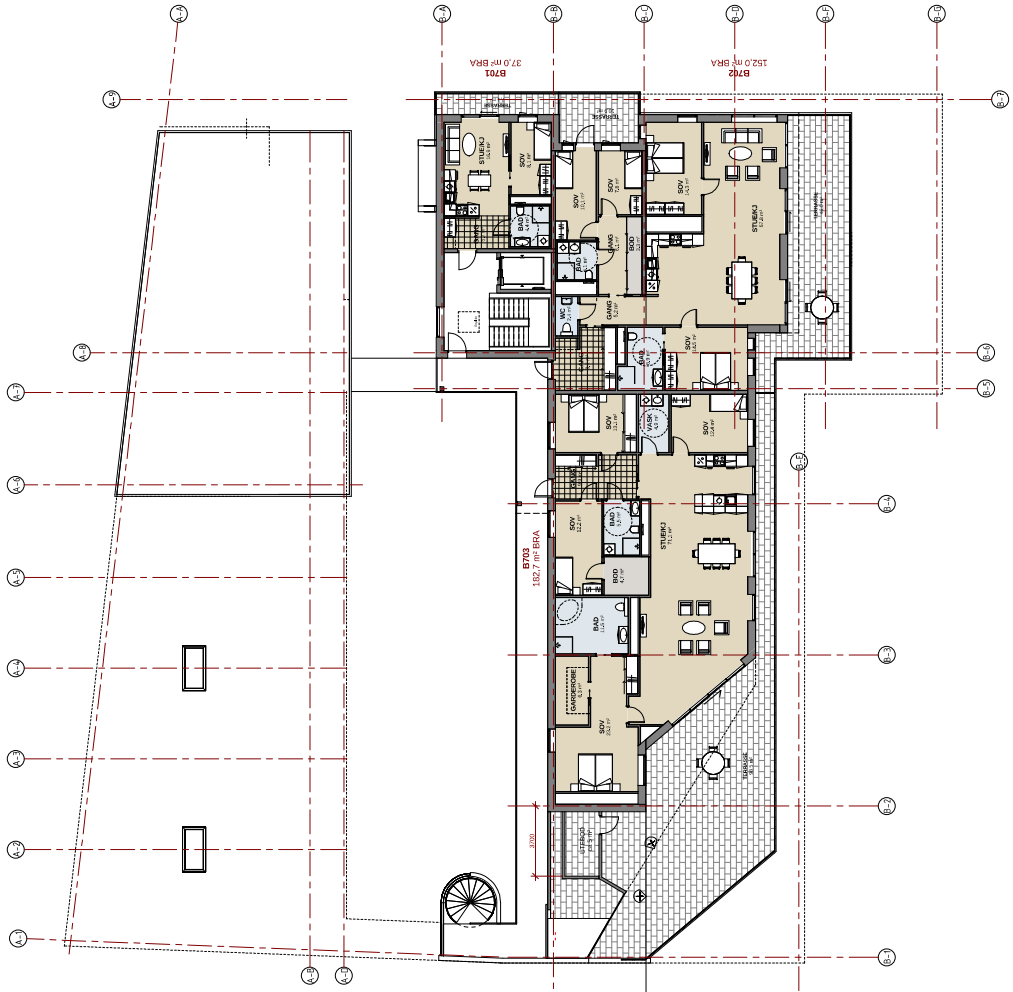
Oppdragsnavn: Brunvoll Strandgata AS			
Prosjekt: Brunvoll-kvartalet		Tegningsnr.: 1320	
Tegningsnavn: Rammesøknad			
Tegningsnavn: Plan 5			
Dato: 06.06.2016	Tegnet av: BJ	Kontrollert av: DH	Format: A1+
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A105		Rev.:

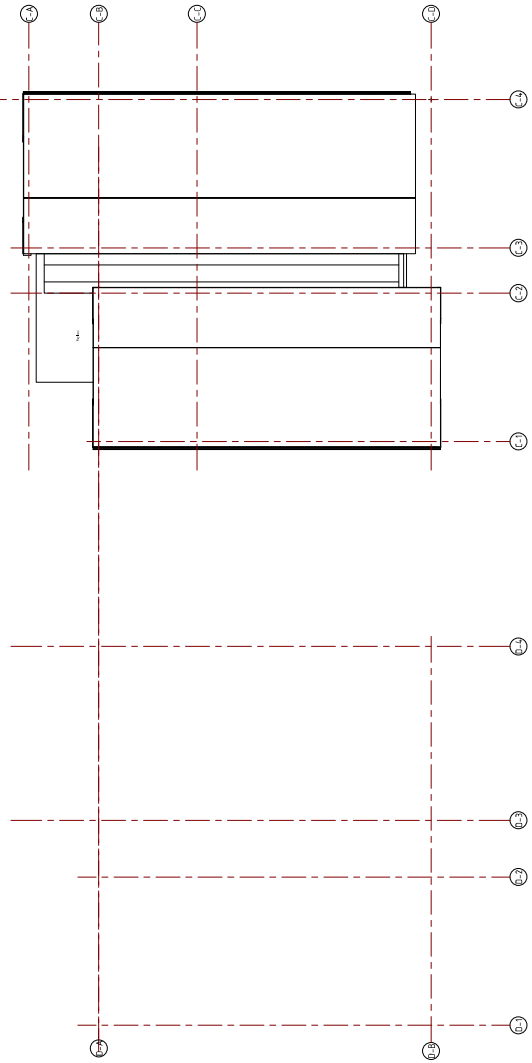


Målestokk	1:100
Tegningsnr.	A106

KOLBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE

Oppdragsnavn	Brunvoll Strandgata AS
Prosjekt	Brunvoll-kvartalet
Prosjektnr.	1320
Tegningsnavn	Rammesøknad
Tegningsnr.	Plan 6
Dato	06.06.2016
Tegnet av	BJ
Kontrollert av	DH
Format	A1+
Revisjon	
Målestokk	1:100
Tegningsnr.	A106
Rev.	





SKALA 1:100
0 1 2 5 10
METER

NORD

Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A107		Rev.:

KOLBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE
KJELL KOLBERG, RIAA ARKITEKT MNAL

Oppdragsnavn: Brunvoll Strandgata AS
Prosjekt: Brunvoll-kvartalet
Prosjektnr.: 1320
Tegningsnavn: Rammesøknad
Tegningsnr.: Plan 7

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Revisjon:
06.06.2016	BJ	DH	A1+	
Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A107			Rev.:

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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