

Velkommen til

Torleifvegen 3, 6416 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Torleifvegen 3
6416 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 000 000,-
Omkostninger	kr	251 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	10 251 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 090,-	kr	10 251
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 673,-

BRA/BRA-i	146 / 136 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Etasje	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

+47 925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Torleifvegen 3, 6416 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 381, Snr. 7 og Gnr. 26, Bnr. 381, Snr. 2, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	10 000 000,-
Omkostninger	kr	251 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	10 251 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	10 251 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	10 264 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 250 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 251 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 26 680,- pr. år 2025
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 15 274), vann, avløp og renovasjon er inkludert i oppgitt beløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 673,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Utvendig forsikring, strøm fellesareal, vedlikehold av fellesareal, styrehonorar, forretningsførerhonorar, snøbrøyting, renhold av felles areal, renovasjon og kabel-TV/bredbånd.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Per 31.12.2024 hadde sameiet en egenkapital på kr 388 742,-.
Resultatregnskapet for 2024 viser et negativ resultat, pålydende Kr 2 489 som overføres til balansen for 2025, noe som vil redusere bokført egenkapital med tilsvarende.

Forretningsfører
MOBO
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 146 m²
TBA: 44 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Innhold".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg, hvorav én plass har montert elbillader. Den ene plassen er seksjonert som tilleggsdel og ble kjøpt separat.

Det er to HC-plasser i sameiet. Disse disponeres av styret og kan ikke brukes til annet enn HC-parkering, etter skriftlig tillatelse fra styret, etter reglene om bytterett i eierseksjonsloven. Se vedtekter punkt 7 for mer informasjon.

Sameiebrøk
1500/18329
Garasje (SNR 2) er 184 / 18329.

Sameiets eiendom
Gnr. 26, Bnr. 381, Molde kommune.
Tomtestørrelse 2 344 m². Felles tomt er pent opparbeidet med bed, prydbusker og asfaltert vei og parkering.

Byggeår
2020 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

3.etasje: Gang, gjestebad, stue, kjøkken, 3 soverom, garderobe, bad og vaskerom.

I kjelleren er det en sportsbod på 10 m2, samt to parkeringsplasser som tilhører boligen. Felles treningsrom og sykkelbod for alle beboere.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra HTH består av skap med glatte fronter og benkeplate i stein. På øyen er det kjøkkenfronter av eik som er utført som spiler. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn med mikrobølgeovnfunksjon, stort kjølehjørne og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Badet har flislagte vegger og himling med malte, glatte plater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Innredningen er fra HTH og består av baderomsinnredning med to servanter og glatte fronter, samt speil og tilhørende høyskap. Rommet er utstyrt med vegghengt spyletoalett og dusjhjørne med glassvegg. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Gjestebad: Badet har flislagte vegger og himling med malte, glatte plater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt speil med integrert belysning. Det er installert vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Vaskerom: Vaskerommet har vegger behandlet med våtromsmaling og systemhimling. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med en laminat benkeplate og en stor innredning bestående av benkeskap og overskap med glatte fronter. Det er nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, med plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Integrert strykebrett. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Tekniske installasjoner
Vann- og avløpsledninger: Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen på vaskerommet. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon: Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er en kombinasjonsaggregat som inkluderer både ventilasjon og varmtvann. Den er plassert på vaskerommet. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Varmesentral: I leiligheten er det installert et Nilan varmepumpe og ventilasjonsanlegg, som er en kompakt enhet som kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpefunksjon. Anlegget sikrer godt inneklima ved å tilføre frisk luft og fjerne brukt luft, samtidig som varmen gjenvinnes for å redusere energibehovet. Varmepumpen benyttes også til oppvarming og oppvarming av varmtvann.

Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.
Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Hele bygningen, inkludert leiligheten er fullsprinklet.

Beliggenhet
Boligen ligger på Øvre Fuglset, med kort vei til det velkjente friområdet «Torleifen», som er utgangspunkt for turer i skog og mark. Eiendommen har gang- og sykkelavstand til Molde sentrum, med butikker, skoler, offentlig kommunikasjon og servicetilbud innen få hundre meter. Området er etablert med småhus og noe nyere boligbebyggelse, og eiendommer ligger i en rolig gate.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Bygningen er en boligblokk oppført i 2020, med fire etasjer pluss kjeller. Hovedkonstruksjonen består av betong, med etasjeskillere i betongdekker. Fasaden er kledd med fasadeplater, og takkonstruksjonen er flat med asfaltmembran og jord og gressdekke. Vinduer har 3-lags isolerglass. I kjelleren finnes garasjeanlegg, teknisk rom og boder. Bygningen har fellesganger, heis og trapper som fungerer som egne brannceller. Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er installert porttelefon med bildeoverføring i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten. På stuen er det en skyvedør ut til balkongen med 3-lags isolerglass og er beslått utvendig med aluminium. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig. Det er installert både screens og markise på balkongen og på vinduer på sørsiden, samt et vindu på vestsiden. Leiligheten har en romslig veranda på 44 m², oppført i betong og tekket med asfaltmembran. Dekket består av flisheller. Deler av verandaen er overbygd, og rekkverket er utført i en kombinasjon av glass og metall. På vestsiden er det montert en fast glassvegg som levegg. Det er installert en biopeis på stuen.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Tv på hovedsoverom medfølger handelen og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.
Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Følgende fastmontert inventar medfølger ikke handelen:
- Liftgardin på spisestue.
- Taklamper på kjøkken, stue, over spisestue og hovedsoverom.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2020. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes: Resterende arbeider. Sameiet Torleifen Terrasse er innforstått med manglende ferdigattest og ferdigattesten vil bli søkt om i sameiets regi.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. Soverom 3 benyttes som TV-stue. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
I leiligheten er det installert et Nilan varmepumpe og ventilasjonsanlegg, som er en kompakt enhet som kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpefunksjon. Anlegget sikrer godt inneklima ved å tilføre frisk luft og fjerne brukt luft, samtidig som varmen gjenvinnes for å redusere energibehovet. Varmepumpen benyttes også til oppvarming og oppvarming av varmtvann. Alle våtrom har i gulvvarme. Panelovner på stue og 3 soverom. Biopeis på stue.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no. Oppvarmingskarakter Oransje, Energikarakter B.

Internett- og tv-leverandør
Tv- og internettjenester leveres av Istad fiber og Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner
Id: 201606
Navn: Torleifvegen 3 og 5
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.12.2017
Delarealer: Delareal: 2 129 m²
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn: BK1
Delareal: 16 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: o_V1
Delareal: 1 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: V2
Delareal: 198 m²
Formål: Lekeplass
Feltnavn: f_L1

Kommuneplaner
Id: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Delarealer:
Delareal: 2 344 m²
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal: 2 344 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id: K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 515 263,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 061 051,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.
Overtagelse kan ikke finne sted før selgers nye bolig er ferdigstilt og overtatt. Dette er p.t. antydet til Q3 2026. Det tas forbehold om overtagelse inntil 3 mnd før antydet ferdigstillelse eller inntil 3 mnd etter antydet ferdigstillelse. Selger plikter å gi både kjøper og megler skriftlig varsel minimum 3 uker før den endelige overtagelsesdatoen.

Eier
Einar Henrik Halle og Gerd Marie Halle

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 3409943
Dato: 30.11.2020
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 184 / 18329

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 532009
Dato: 14.06.2016
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Seksjonering
Bod samt parkeringsplass i garasjeanlegg er tilleggsdel til boligens seksjon.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.343 ,-
Fotograf kr. 3.800,-
Tilstandsrapport kr. 10.500 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. .3.050 ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.800 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Nesje Hammarback i Romsdal Takst AS den 31-07-2025.
Takstmanns kommentar til areal:
- I kjelleren er det en sportsbod på 10 m2, samt to parkeringsplasser som tilhører boligen.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:
3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe(ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eier?:
Ja.
Hvis ja, beskriv nærmere: Vi fikk laget nytt ildsted i 2024. En biopeis. Arbeidet utført av Stig Dahle, intmont på Skåla. Arbeidet med rammeverket ble gjort 31.11.24.
Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?: Faglært. Stig Dahle samt en medarbeider

5. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? :
Ja. Vi satte inn nye spotter på stua, økte antallet samt dimmere på terrasse i 2023. Arbeidet ble gjort av Holm Elektro.
Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?: Faglært.

28. Et det installert el-billader på eiendommen?:
Ja. Fikk installert billader i 2023 av Istad Kraft (garasje).

29. Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?:
Ja, I Torlefenterrasse er det 13 leiligheter fordelt på 2.bygg.

36. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.:
Eiendommen (utearealet) ble oppgradert og gjort helt ferdig i 2024. Dermed fremstår Torleifen Terrasse som et topp moderne boligkompleks med et trygt og godt naboskap. Sameiet har også en god og solid økonomi.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 09.07.25
- Tilstandsrapport datert 05.08.25
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Molde kommune
- Deler av informasjon fra forretningsfører
- Seksjonering
- Tinglyste erklæringer

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler
Telefon: 925 06 045
E-post: klaudia.dabrowska@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


Torleifen












































Home



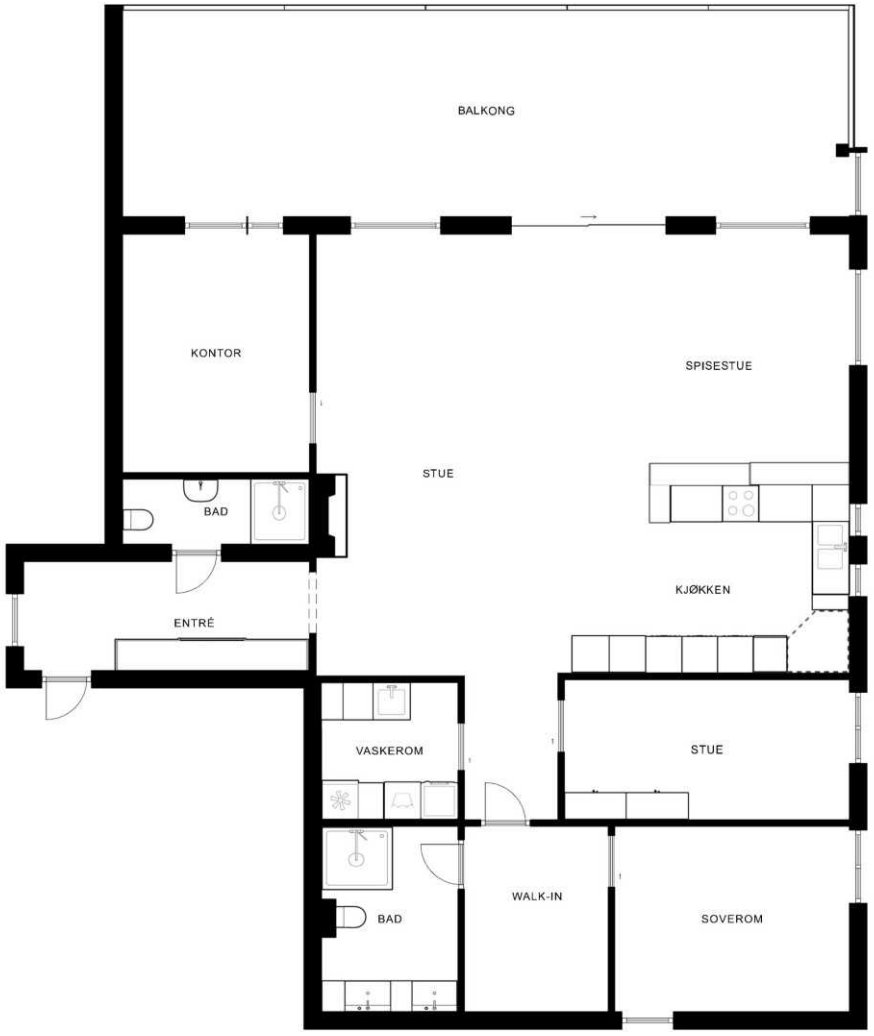

AEG







Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

TORLEIFVEGEN 3

Nabolaget Øverland/Fuglset nordre - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglset Bunnpris Linje 240, 420, 510, 701	**4 min** 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	**8 min**

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 427 elever, 31 klasser	**14 min** 1.2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	**18 min** 1.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**9 min** 0.8 km
Molde videregående skole 770 elever	**5 min** 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fuglset	**11 min**
Molde Supercharger	**13 min**

«Fantastisk utsikt, stille og rolig, kort vei til det aller meste i Molde.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

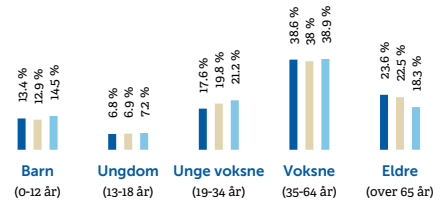
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øverland/Fuglset nordre	710	341
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 109 barn	**10 min** 0.9 km
Langmyra barnehage (1-5 år) 32 barn	**15 min** 1.3 km
Mobarn Høgnakken barnehage (0-5 år) 93 barn	**21 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Fuglset Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 0.4 km
Coop Prix Granlia PostNord	**9 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

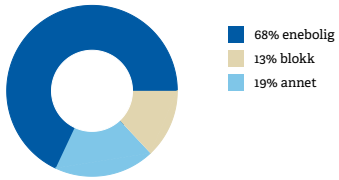
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Langmyra skole Ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Steinskaret - ballplass Ballspill	**8 min** 0.7 km
Aktiv trening Moldehallen	**16 min**
Pro Gym Molde	**7 min**

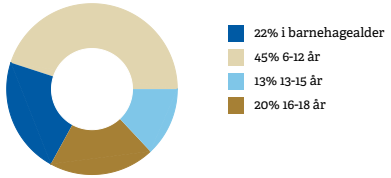
BOLIGMASSE



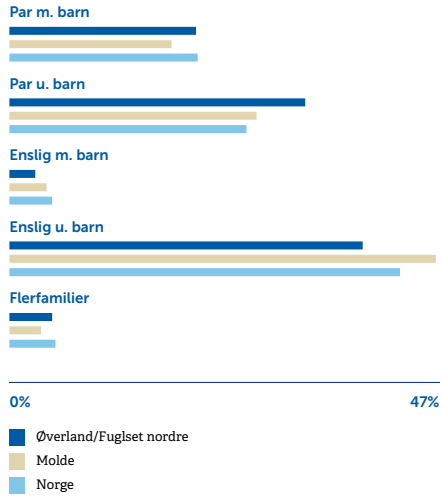
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	**19 min**
Apotek 1 Roseby	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Torleifvegen 3 , 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 381, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21622-1135 **Referansenummer:** NN1628

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Nesje Hammarbäch **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Torleifvegen 3 , 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 381
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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

Leiligheten ligger i bygningens tredje etasje og er en del av Sameiet Torleifen Terrasse, og ble oppført i 2020. Boligen fremstår som velholdt og i god teknisk stand, uten registrerte feil eller mangler i henhold til gjeldende byggeforskrifter på søknadstidspunktet. I kjelleren finnes et felles parkeringsanlegg, hvor det medfølger to parkeringsplasser og en tilhørende sportsbod. I bygningen er det heis og trapp i fellesarealet.

For mer detaljer om bygningens tilstand vises det til den bygningsmessige beskrivelsen. Det anbefales også å lese salgsoppgaven, og den utfylte egenerklæringen, da disse gir ytterligere informasjon om boligens historikk og tilstand.

I et eierseksjonssameie er det vanlig at sameiet har ansvar for det utvendige vedlikeholdet, som tak, fasader og felles tekniske anlegg, men ansvarsfordelingen kan variere og reguleres av sameiets vedtekter. Takstmannen har ikke gjennomgått vedtektene og kjenner ikke til den konkrete ansvarsdelingen i dette sameiet. Bygningsdelene er derfor vurdert uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygningen er en boligblokk oppført i 2020, med fire etasjer pluss kjeller. Hovedkonstruksjonen består av betong, med etasjeskillere i betongdekker. Fasaden er kledd med fasadeplater, og takkonstruksjonen er flat med asfaltmembran og jord og gressdekke. Vinduer har 3-lags isolerglass. I kjelleren finnes garasjeanlegg, teknisk rom og boder. Bygningen har fellesganger, heis og trapper som fungerer som egne brannceller.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

Utvendige dører:
Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er installert porttelefon med bildeoverføring i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten. På stuen er det en skyvedør ut til balkongen med 3-lags isolerglass og er beslått utvendig med aluminium.

Veranda:
Leiligheten har en romslig veranda på 44 m², oppført i betong og tekket med asfaltmembran. Dekket består av flisheller. Deler av verandaen er overbygd, og rekkverket er utført i en kombinasjon av glass og metall. På vestsiden er det montert en fast glassvegg som levegg.

Solskjerming:
Det er installert både screens og markise på balkongen og på vinduer på sørsiden, samt et vindu på vestsiden.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Leiligheten har gulv med 1-stavs parkett, og vegger samt himlinger er i all hovedsak utført med malt gips.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er av betong som er lyd og brannklassifisert, og oppforet med en trekonstruksjon.

Radon:
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører, hvor noen er utført som skyvedører.

Fast innredning:
I gangen er det montert garderobe med skyvedørsfronter med speil. Garderoben har en garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er i tillegg montert innvendige plisségardiner på enkelte vinduer, og lamellgardiner på skyvedøren.

Biopeis:
Det er installert en biopeis på stuen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldene forskrift i 2020).
Vaskerommet har vegger behandlet med våtromsmaling og systemhimling. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med en laminat benkeplate og en stor innredning bestående av benkeskap og overskap med glatte fronter. Det er nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, med plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldene forskrift i 2020).
Badet har flislagte vegger og himling med malte, glatte plater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Innredningen er fra HTH og består av baderomsinnredning med to servanter og glatte fronter, samt speil og tilhørende høyskap. Rommet er utstyrt med vegghengt spyletoalett og dusjhjørne med glassvegg. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Gjestebad:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldene forskrift i 2020).
Badet har flislagte vegger og himling med malte, glatte plater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt speil med integrert belysning. Det er installert vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra HTH består av skap med glatte fronter og benkeplate i stein. På øyen er det kjøkkenfronter av eik som er utført som spiler. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn med mikrobølgeovnfunksjon, stort kjølehjørne og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen på vaskerommet. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er en kombinasjonsaggregat som inkluderer både ventilasjon og varmtvann. Den er plassert på vaskerommet. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Varmesentral:
I leiligheten er det installert et Nilan varmepumpe og ventilasjonsanlegg, som er en kompakt enhet som kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpefunksjon. Anlegget sikrer godt inneklima ved å tilføre frisk luft og fjerne brukt luft, samtidig som varmen gjenvinnes for å redusere energibehovet. Varmepumpen benyttes også til oppvarming og oppvarming av varmtvann.

Tv og internett:
Tv- og internettjenester leveres av Istad fiber og Altibox.

Elektrisk anlegg:
Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Hele bygningen, inkludert leiligheten er fullsprinklet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

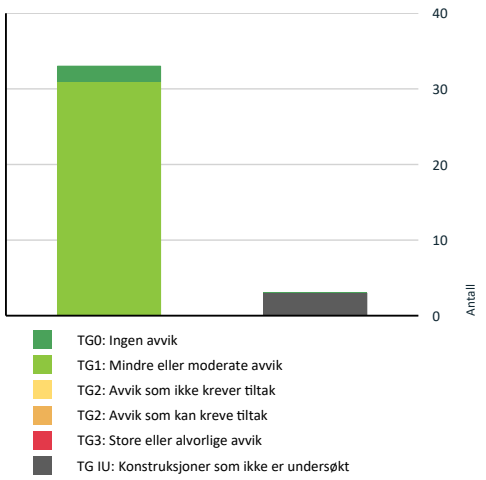
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Torleifvegen 3 , 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 381
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Høy standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny dimmer og spotter på verandaen ble installert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

TG 1 Dører

Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er installert porttelefon med bildeoverføring i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten. På stuen er det en skyvedør ut til balkongen med 3-lags isolerglass og er beslått utvendig med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en romslig veranda på 44 m², oppført i betong og tekket med asfaltmembran. Dekket består av flisheller. Deler av verandaen er overbygd, og rekkverket er utført i en kombinasjon av glass og metall. På vestsiden er det montert en fast glassvegg som levegg.

TG 1 Solskjerming

Det er installert både screens og markise på balkongen og på vinduer på sørsiden, samt et vindu på vestsiden.


Screens


Markise

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gulv med 1-stavs parkett, og vegger samt himlinger er i all hovedsak utført med malt gips.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er av betong som er lyd og brannklassifisert, og oppforet med en trekonstruksjon.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører, hvor noen er utført som skyvedører.

TG 1 Biopeis

Det er installert en biopeis på stuen.



Biopeis på stuen

TG 1 Fast innredning

I gangen er det montert garderobe med skyvedørsfronter med speil. Garderoben har en garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er i tillegg montert innvendige plisségardiner på enkelte vinduer, og lamellgardiner på skyvedøren.

Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert og som medfølger boligen ved salg, med mindre annet er avtalt.



Garderobe i gangen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldene forskrift i 2020).

Badet har flislagte vegger og himling med malte, glatte plater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Innredningen er fra HTH og består av baderomsinnredning med to servanter og glatte fronter, samt speil og tilhørende høyskap. Rommet er utstyrt med vegghengt spyletoalett og dusjhjørne. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på veggene, og malte glatte plater i himlingen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet er flislagt og har gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket, og det er etablert fall i nedslagsfeltet i henhold til gjeldende krav. For øvrige deler av gulvet er det ikke målt fall, men det er en oppkant på 15 mm ved døren, i tråd med forskriftskrav.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med slukrenne og dokumentert utførelse av tettesjikt.



Slukrenne

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra HTH med to servanter og glatte fronter. På veggen er det speil med og tilhørende høyskap. Rommet har vegghengt spyletoalett og dusjhjørne med glassvegg.

Merknad: Spyletoaletter kommer som monoblock-enheter, hvor hele toalettet – inkludert spyletank, elektronikk og vanntilkobling – er innebygd i selve porselenet. Disse har ikke innebygget sisterne i vegg, og da gjelder ikke kravet til lekkasjesynliggjøring av innebygde installasjoner.

Torleifvegen 3 , 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 381
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2020. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.



Fuktsøk



Fuktsøk

3. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldene forskrift i 2020).

Badet har flislagte vegger og himling med malte, glatte plater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt speil med integrert belysning. Det er installert vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på veggene, og malte glatte plater i himlingen.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet er flislagt og har gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket og har fallet i nedslagsfeltet er i henhold til gjeldende krav, og det er også et fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med smøremembran. Slukmansjett er synlig og korrekt klemt under klemring i sluket. Vurderingen er gjort basert på synlig utførelse i sluk og alder på installasjonen.



Sluk

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og det er vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2020. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk


Fuktsøk

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldene forskrift i 2020).

Vaskerommet har vegger behandlet med våtromsmaling og systemhimling. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med en laminat benkeplate og en stor innredning bestående av benkeskap og overskap med glatte fronter. Det er nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, med plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg, med avtrekk fra rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har vegger med våtromsmaling og systemhimling.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet er flislagt og har gulvvarme. Det er et fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med smøremembran. Slukmansjett er synlig og korrekt klemt under klemring i sluket. Vurderingen er gjort basert på synlig utførelse i sluk og alder på installasjonen.


Sluk

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med laminat benkeplate og en stor baderomsinnredning bestående av benkeskap og overskap med glatte fronter. Det er nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin med plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2020. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.

Torleifvegen 3 , 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 381
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport


Fuktsøk

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra HTH består av skap med glatte fronter og benkeplate i stein. På øyen er det kjøkkenfronter av eik som er utført som spiler. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn med mikrobølgeovnfunksjon, stort kjølehjørne og fryseskap.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen på vaskerommet. Stoppekran er montert i fordelerskapet.


Fordelerskap med waterguard og stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er en kombinasjonsaggregat som inkluderer både ventilasjon og varmtvann. Den er plassert på vaskerommet. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

I leiligheten er det installert et Nilan varmepumpe og ventilasjonsanlegg, som er en kompakt enhet som kombinerer balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpefunksjon. Anlegget sikrer godt inneklima ved å tilføre frisk luft og fjerne brukt luft, samtidig som varmen gjenvinnes for å redusere energibehovet. Varmepumpen benyttes også til oppvarming og oppvarming av varmtvann.

Tv og internett

Tv- og internettjenester leveres av Istad fiber og Altibox.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020

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?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskapet er plassert i garderoben i gangen

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Hele bygningen, inkludert leiligheten er fullsprinklet.

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

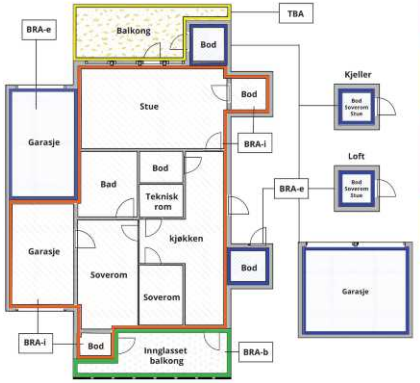
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	136			136	44
Kjeller		10		10	
SUM	**136**	**10**			**44**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Gjestebad, 3 soverom, Garderobe, Vaskerom, Kjøkken, Gang, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I kjelleren er det en sportsbod på 10 m2, samt to parkeringsplasser som tilhører boligen.

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: Se liste under Tilbygg/modernisering.

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)
Boligbygg med flere boenheter	129	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Torleifvegen 3 , 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 381
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	381		7	2344 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torleifvegen 3

Hjemmelshaver

Halle Einar Henrik, Halle Gerd Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Øvre Fuglset, med kort vei til det velkjente friområdet «Torleifen», som er utgangspunkt for turer i skog og mark. Eiendommen har gang- og sykkelavstand til Molde sentrum, med butikker, skoler, offentlig kommunikasjon og servicetilbud innen få hundre meter. Området er etablert med småhus og noe nyere boligbebyggelse, og eiendommer ligger i en rolig gate.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånet og har et felleseid areal på 2344 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	30.07.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Fremvist		Nei
Eier	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

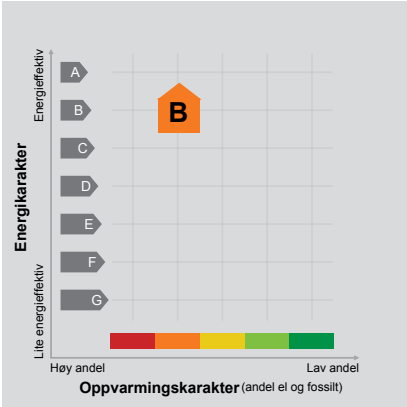
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Torleifvegen 3
Postnummer	6416
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300675735
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-153996
Dato	12.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00843-16	Gudrun Holm	14.12.2020

Torleifvegen 3 og 5, midlertidig brukstillatelse for boligbygg og driftstillatelse for heis

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	26 / 381 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE BBW AS
Nabo:	Ole Finn Håndlykken
Tiltakshaver:	WINO HOLDING AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligbygg og driftstillatelse for heis.

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

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

Med hilsen

Gudrun Holm
Overingeniør

Roar Moen
enhetsleder byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Sertifikat 1341-20 Torleifen.pdf
Sertifikat 1342-20 Torleifen.pdf

Mottakere:
ARKITEKTENE BBW AS

Kopi til:
NORSK HEISKONTROLL AS
WINO HOLDING AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 25.11.2020. Søknaden er komplettert 14.12.2020.

Driftstillatelse for heis gis på grunnlag av dokumentasjon mottatt 25.11.2020 og 14.12.2020.

Drifts og vedlikehold av tekniske installasjoner må skje i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-9 og byggteknisk forskrift § 16-1. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.
Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- Resterende arbeider

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.11.2021.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Molde brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde. I tillegg til kontrollrapporten ønsker vi innmålingsdata i digital format til vedlikehold av kommunens kartbaser.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00 Org.nr: 921 221 967

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

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

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00 Org.nr: 921 221 967

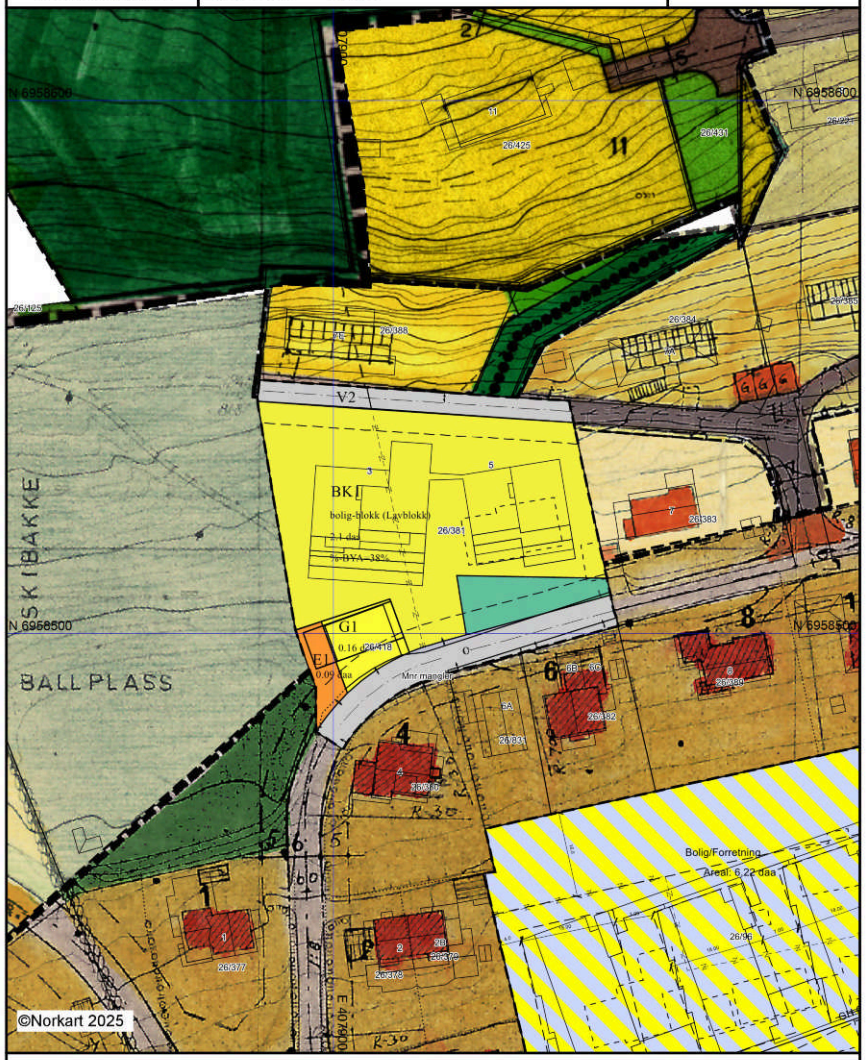
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/381/0/7
Adresse: Torleifvegen 3
Utskriftsdato: 21.07.2025
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-Kombinerte formål (PBL19
Bolig/Forretning
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Energianlegg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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 pendelbussnettverket 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)

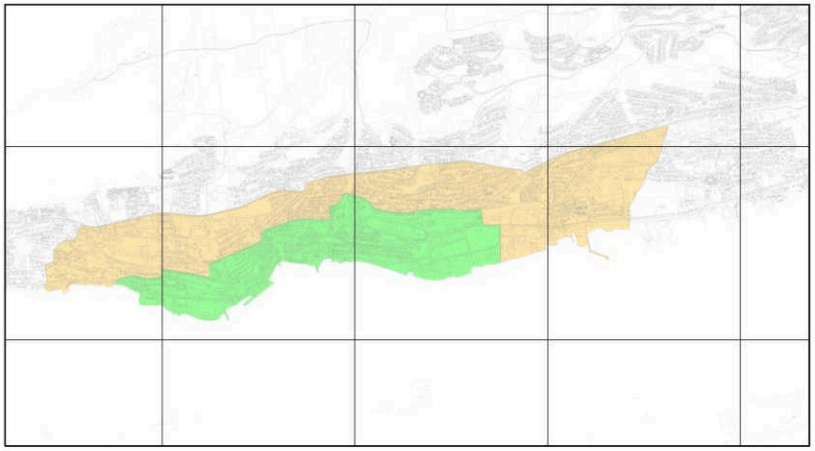
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – 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 maksimumsgrenser 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.*

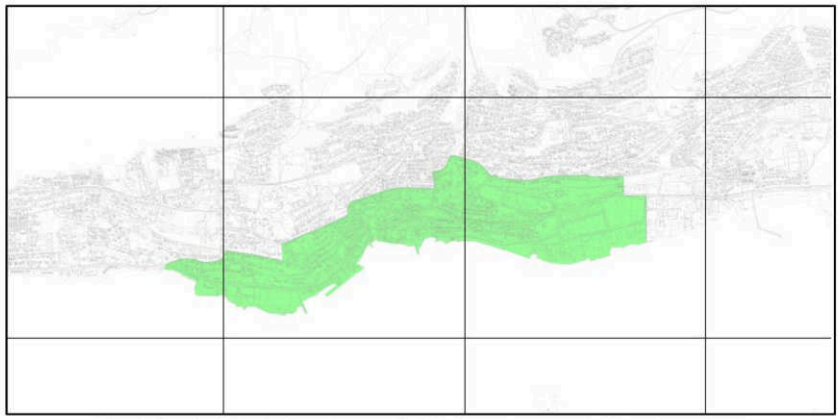
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

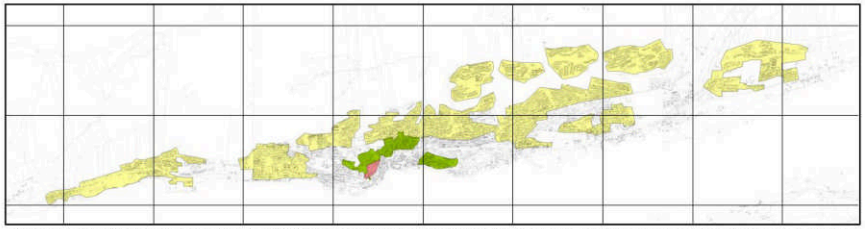
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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 - STIKKER SEG UT

MOLDE KOMMUNE

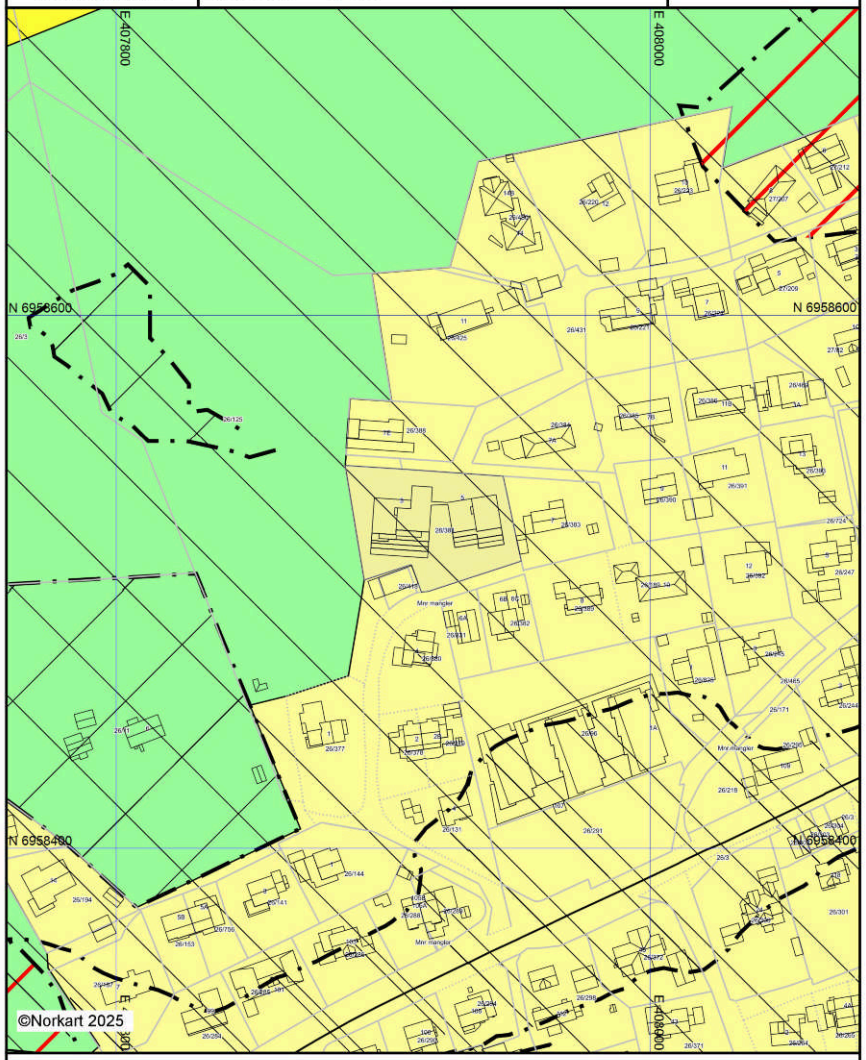
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/381/0/7
Adresse: Torleifvegen 3
Utskriftsdato: 21.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Støysone - Ander støysoner
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende



DETALJREGULERING FOR TORLEIFVEGEN 3 OG 5

Plannummer: 201606

MOLDE - STIKKER SEG UT

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak *96/17, 14.12.2017*

Endret i mindre reguleringsendring, sak 18/11 (delegert vedtak), 04.10.2018

Sist revidert 04.10.2018

MOLDE KOMMUNE

§ 1	**Felles bestemmelser** Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 07.06.2017. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte reguleringsplan - Plan nr. 201325 - Området øst for Torleifen, vedtatt 17.10.2015 Planen vil erstatte deler av reguleringsplan - Plan nr. 0573 - Reguleringsendring for området Østbo borettslag, Kvernvegen, Torleifvegen, Birkelandvegen, Fuglsetbakken og Frænavegen, vedtatt 20.08.1974 - Plan nr. 0473 - Mindre vesentlig reguleringsendring for området Øvre Fuglset v. Torleifbakken, vedtatt 28.10.1973 - Plan nr. 2878 - Mindre reguleringsendring vestenfor Torleifvegen 7A, vedtatt 23.01.1979. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> Ved byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk på minst 1:500. Den skal vise: ▪ nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terreng ▪ utforming av lekearealet ▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet ▪ utforming av gangarealer ▪ inndeling i private, halvprivate og felles arealer ▪ materialvalg ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer ▪ biloppstillingsplasser

	▪ garasjeplassering Utomhusplanen er grunnleggende for byggesaken. Vedlagte illustrasjoner er kun illustrasjoner og ikke bindende for prosjektet.
§ 1.3	<u>Tilgjengelighet</u> Prinsippet for tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§ 1.4	<u>Støy</u> For planområdet skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene gitt i lov og retningslinjer. Det skal sikres at grenseverdiene overholdes spesielt for uteareal og lekeplasser.
§ 1.5	<u>Miljø og bærekraft</u> Ved planlegging og opparbeidelse av planområdet skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning. a. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres. b. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. c. Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.
§ 1.6	<u>Kulturminner</u> Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
§ 1.7	<u>Tekniske anlegg</u> Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges

	som jordkabler skal innenfor planområdet.
§ 1.8	Lekeplasser/uteoppholdsareal Lekeplasser og uteoppholdsareal oppføres etter samme regler som er satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025.
§ 1.9	Parkering a) Det er følgende krav til parkeringsplasser: Bolig min. 1,5 parkeringsplasser per boenhet b) Parkering skal løses i garasje/carport og/eller felles parkeringskjeller. c) Minst 5 % av felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger. d) En parkeringsplass per bolig tilrettelegges for lading av el-biler. e) Det er følgende krav til sykkelparkering: Bolig Boenhet ≤ 60 m² min. 1,0 sykkelplass Boenhet ≥ 60 m² min. 2,0 sykkelplasser Krav om sykkelparkering kan dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ ved boenheten eller garasjen.
§ 1.10	Avkjørsel Avkjørsel til offentlig veg skal være i samsvar med kommunens vegnormaler.
§ 1.11	Forhold til restriksjonsplanen ved Molde lufthavn Årø Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og kraner: a) Dersom det skal bygges større bolig enn 1-en full etasje over terreng samt takkonstruksjon eller tilbygg av tilsvarende størrelse, skal byggesøknaden sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene. b) Bruk av mobilkran til oppføring av boligen tillates uten separat radioteknisk vurdering foretatt av Avinor. Det forventes ikke bruk av tårnkran til oppføring av bygningene.

§ 2	**Formål med detaljreguleringen** Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5: Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) ▪ Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (lavblokk) (BK1) ▪ Garasjeanlegg (f_G1) ▪ Energianlegg, nettstasjon (E1) ▪ Lekeplass (f_L1) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2) ▪ Kjøreveg (o_V1, V2)
§ 3	***Bebyggelse og anlegg***
§ 3.1	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BK1) a) Innenfor området regulert til blokkbebyggelse (lavblokk) kan det føres opp terrassehus. b) Ved gjennomføring av tiltaket tillates riving av den eksisterende eneboligen. c) Utnyttelsesgraden defineres som bebygd areal (BYA) i prosent av tomtens areal, jfr. TEK10 med veiledning Grad av utnytting. Maks bebygd areal settes til 38%-BYA. d) Maks tillatt gesims-/mønehøyde er satt til kote +82 (østlig bygningsvolum) og kote +85,66 (vestlig bygningsvolum). e) Bygningene kan ha saltak, pulttak og/eller flatt tak. f) Utforming av bygning og valg av materialer skal samsvare med strøkets karakter. g) Kjeller under terreng kan ligge utenfor byggegrensen. h) Skissene i planbeskrivelsen skal være bindende for type bygg og oppdeling av bygningsmassen samt materialbruk og veiledende for bygningsvolum.
§ 3.2	Garasjeanlegg (G1) a) Området er regulert som garasjeanlegg. b) Eksisterende bygg tillates revet. c) Garasjeanlegg tillates med en etasje og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
§ 3.3	Energianlegg (E1)

	a) Området er regulert til nettstasjon. b) Nettstasjonen tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
§ 3.4	Lekeplass (f_L1) a) Området er regulert til felles nærlekeplass. b) Lekeplassen skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av beboerne innenfor planområdet c) Det skal oppføres som en funksjonell og trygg lekeplass, også for de minste barna, med minimum en sandkasse, benk og et lekeapparat (jf: §5.3). d) Mellom lekeplassen og kjøreveg skal det etableres et fysisk skille. Type og utforming av skille skal avtales med Molde kommune.
§ 4	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
§ 4.1	Kjøreveg (o_V1, V2) a) V1er regulert som offentlig veg og V2 som privat veg. b) På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av området. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn. c) Plassering av nye avkjørsler avgjøres i rammetillatelse.
§ 5	**Rekkefølgebestemmelser**
§ 5.1	Krav vedrørende vegetasjon Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
§ 5.2	Krav til veger, vann- og avløpsledninger Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon rask kan etablere seg.
§ 5.3	Krav før ferdigattest for tiltak Før det utstedes ferdigattest for tiltaket og veianlegget, skal tilhørende uteareal-er være ferdig opparbeidet og lekeplassen være ferdigstilt slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak: ▪ Felles lekeareal ▪ Gjerde eller beplantning mellom boligareal og felles lekeareal
§ 5.4	Overvannshåndtering Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

Utskriftsdato: 21.07.2025

Eiendomskart for eiendom 1506 - 26/381//7



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

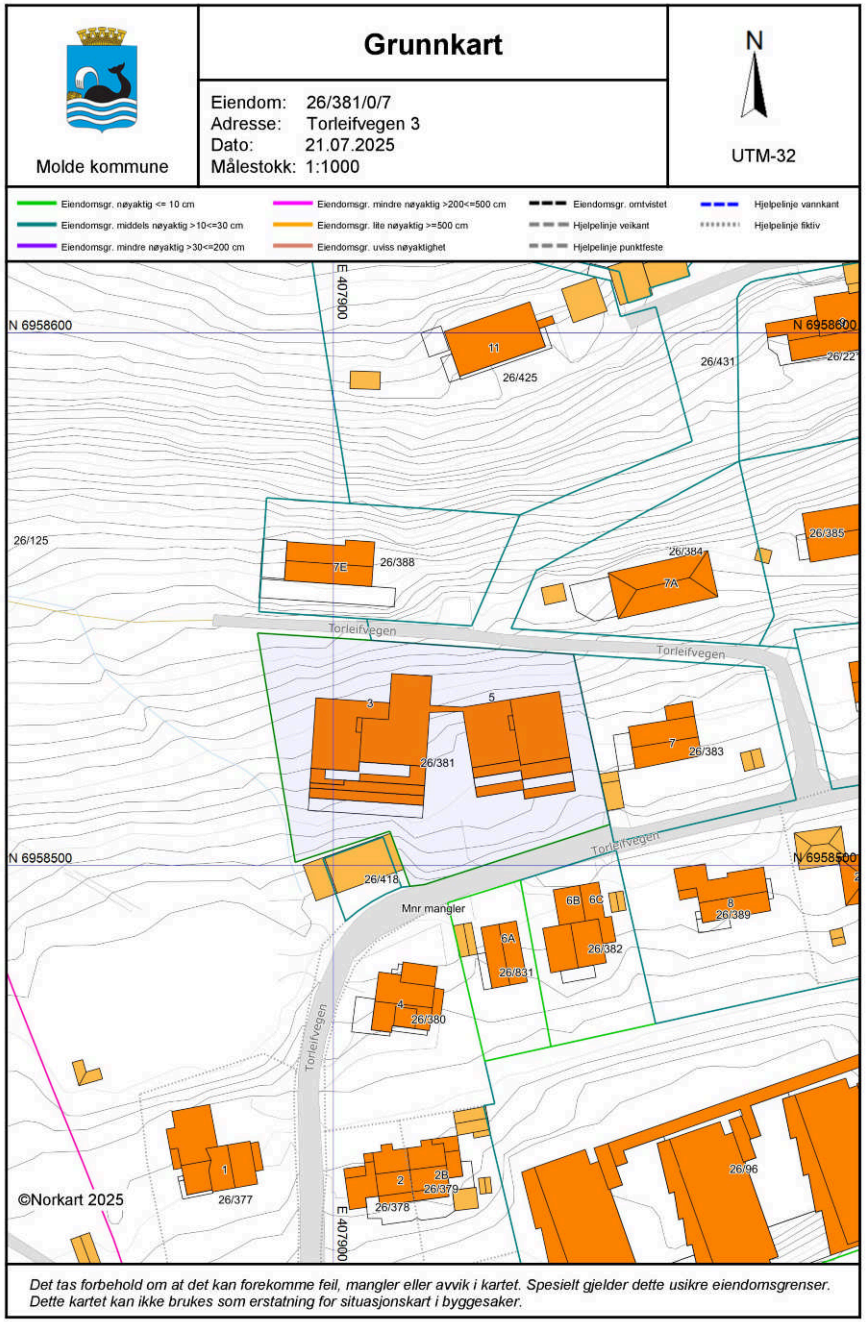
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

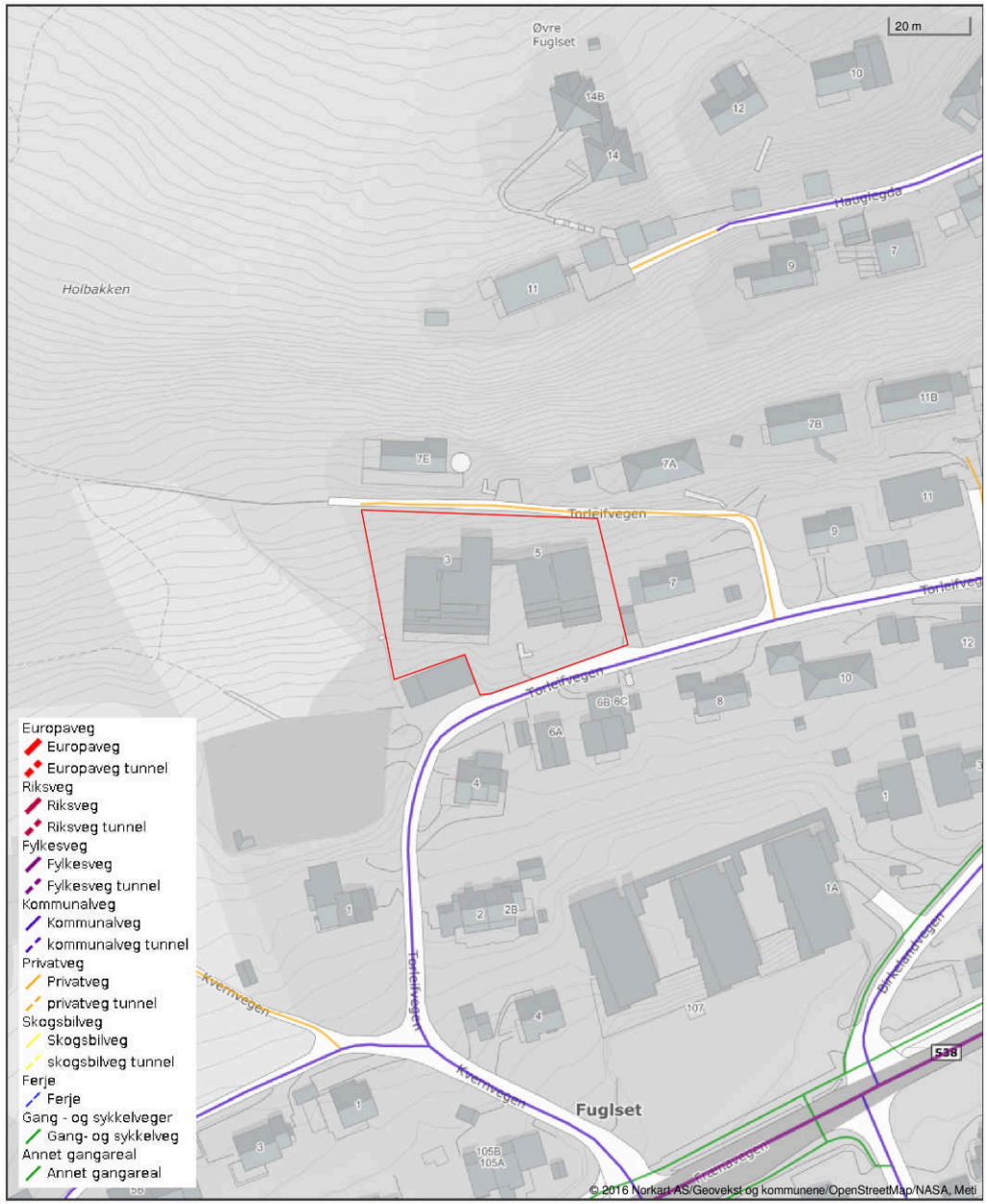
Areal	2 344,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6958527,6	**Øst**	407930,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6958542,25	407907,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,99	
2	6958543,62	407885,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,40	
3	6958500,63	407892,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,57	
4	6958506,45	407910,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,68	
5	6958500,1	407912,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,76	
6	6958496,12	407914,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
7	6958496,44	407917,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
8	6958507,73	407951,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,55	
9	6958539,62	407945,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,62	

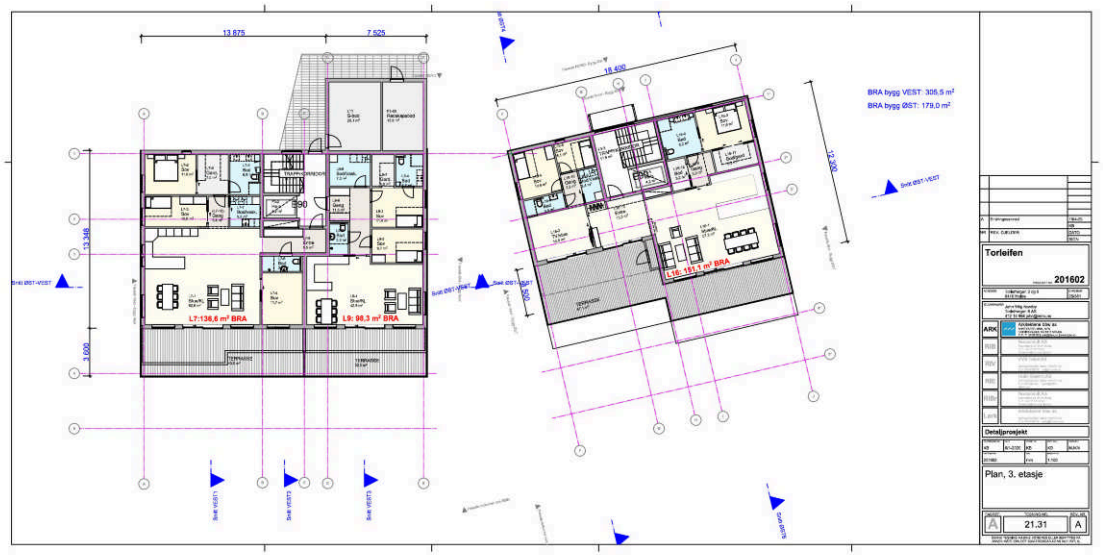


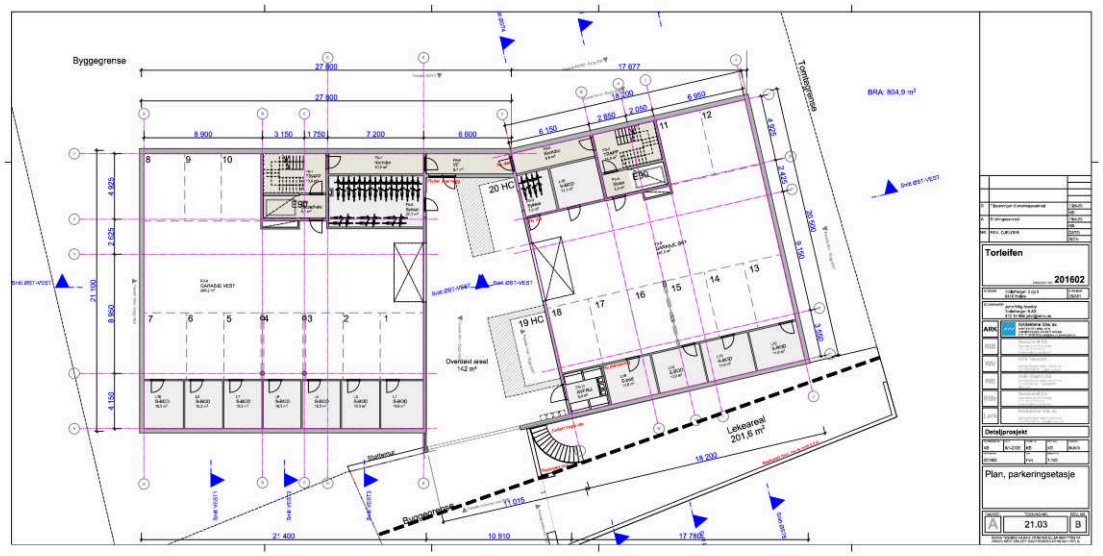
Utskriftsdato: 21.07.2025

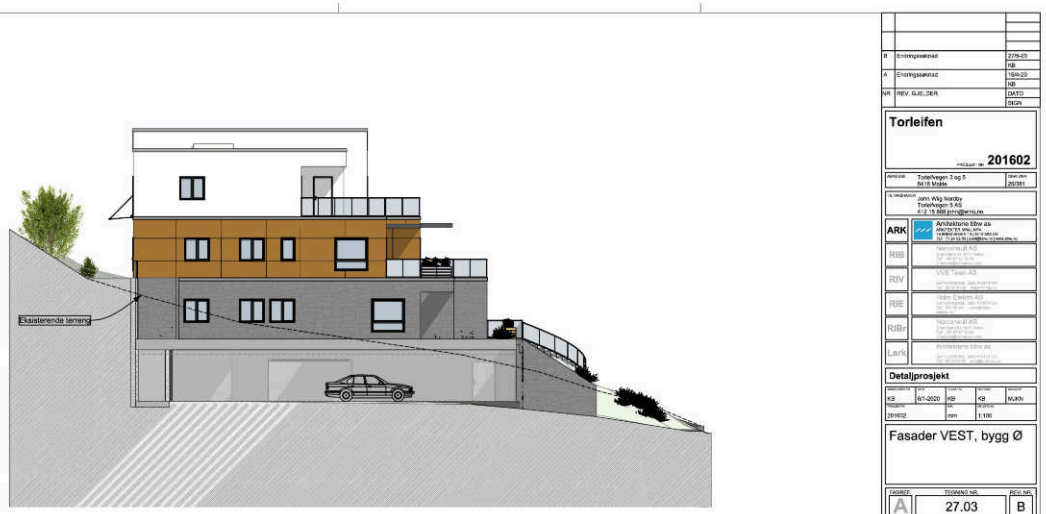
Vegstatuskart for eiendom 1506 - 26/381//



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.


13.875
7.525
L7:136,6 m² BRA
L9: 96,3 m² BRA
L10: 181,9 m² BRA
BRA bygg VEST: 305,5 m²
BRA bygg ØST: 179,0 m²
Torleifen
201602
Plan, 3. etasje
21.31
A


Byggegrense
Tomtegrense
BRA: 834,9 m²
20 HC
19 HC
Overbygd areal
142 m²
Lekeareal
201,6 m²
Bygningsvegg
Torleifen
201602
Plan, parkeringsetasje
21.03
B



B	Endringssøknad	27/9-20
		NB
A	Endringssøknad	19/4-20
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Torleifen

PROSJEKT NR. **201602**

ADRESSE	Torleifvegen 3 og 5 6618 Måløy	Gnr/Bnr 26/351
TILTAKSHAVER	John Wig Nordby Torleifvegen 5 AS 41 2 15 68 john@wnu.no	

ARK	Arkitektone bbw as Kirkeveien 59 A, 7491 Trondheim Org.nr: 919 475 184 MVA Tlf: 73 84 52 80 post@bbw.no www.bbw.no
RIB	Norconsult AS Sandgata 30, 6512 Kristiansund Tlf: 40 41 21 00
RIV	VVS Team AS Hellandsbakken 26A, 6514 Kristiansund Tlf: 71 67 07 00
RIE	Holm Elektro AS Hellandsbakken 26A, 6514 Kristiansund Tlf: 71 67 07 00
RIBr	Norconsult AS Sandgata 30, 6512 Kristiansund Tlf: 40 41 21 00
Lark	Arkitektone bbw as Kirkeveien 59 A, 7491 Trondheim Org.nr: 919 475 184 MVA Tlf: 73 84 52 80 post@bbw.no www.bbw.no

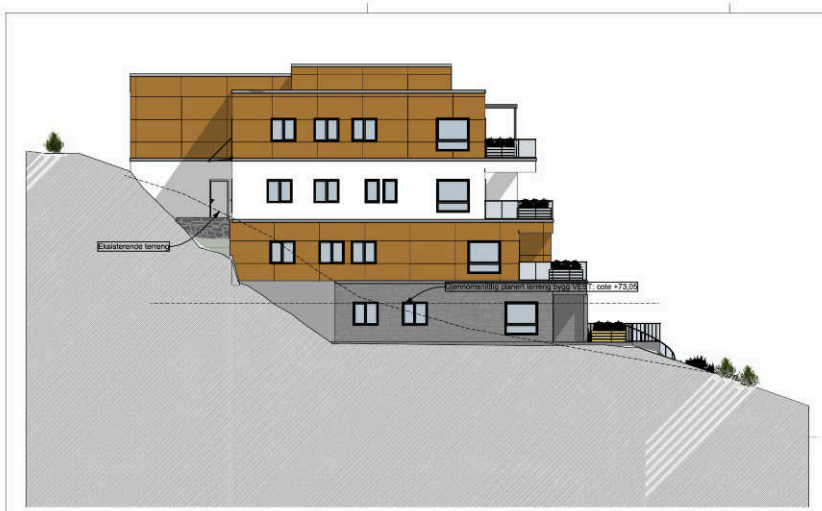
Detaljprosjekt

KS	6/1-2020	KB	KB	MJKN
201602		nn	1:100	

Fasader VEST, bygg Ø

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.03	B

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 5611 PKT. 6.



B	Endringssøknad	27/9-20
		NB
A	Endringssøknad	19/4-20
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Torleifen

PROSJEKT NR. **201602**

ADRESSE	Torleifvegen 3 og 5 6618 Måløy	Gnr/Bnr 26/351
TILTAKSHAVER	John Wig Nordby Torleifvegen 5 AS 41 2 15 68 john@wnu.no	

ARK	Arkitektone bbw as Kirkeveien 59 A, 7491 Trondheim Org.nr: 919 475 184 MVA Tlf: 73 84 52 80 post@bbw.no www.bbw.no
RIB	Norconsult AS Sandgata 30, 6512 Kristiansund Tlf: 40 41 21 00
RIV	VVS Team AS Hellandsbakken 26A, 6514 Kristiansund Tlf: 71 67 07 00
RIE	Holm Elektro AS Hellandsbakken 26A, 6514 Kristiansund Tlf: 71 67 07 00
RIBr	Norconsult AS Sandgata 30, 6512 Kristiansund Tlf: 40 41 21 00
Lark	Arkitektone bbw as Kirkeveien 59 A, 7491 Trondheim Org.nr: 919 475 184 MVA Tlf: 73 84 52 80 post@bbw.no www.bbw.no

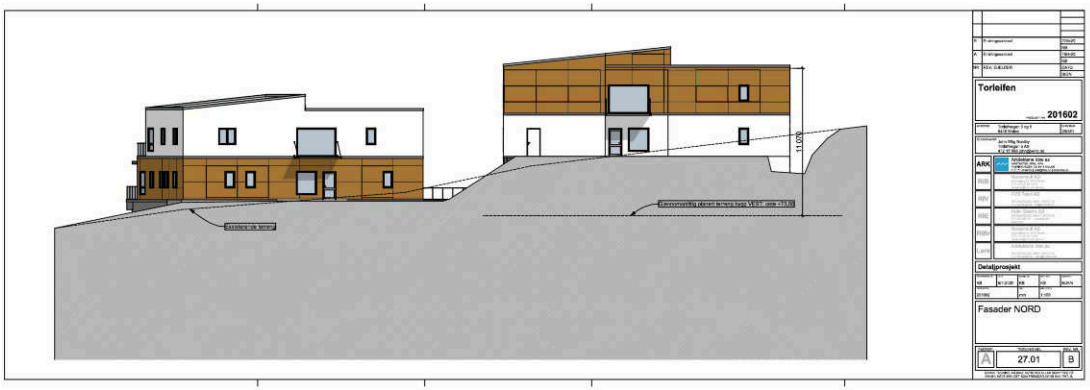
Detaljprosjekt

KS	6/1-2020	KB	KB	MJKN
201602		nn	1:100	

Fasader VEST, bygg V

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.02	B

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 5611 PKT. 6.



Torleifen

201602

Fasader NORD

A 27.01 B

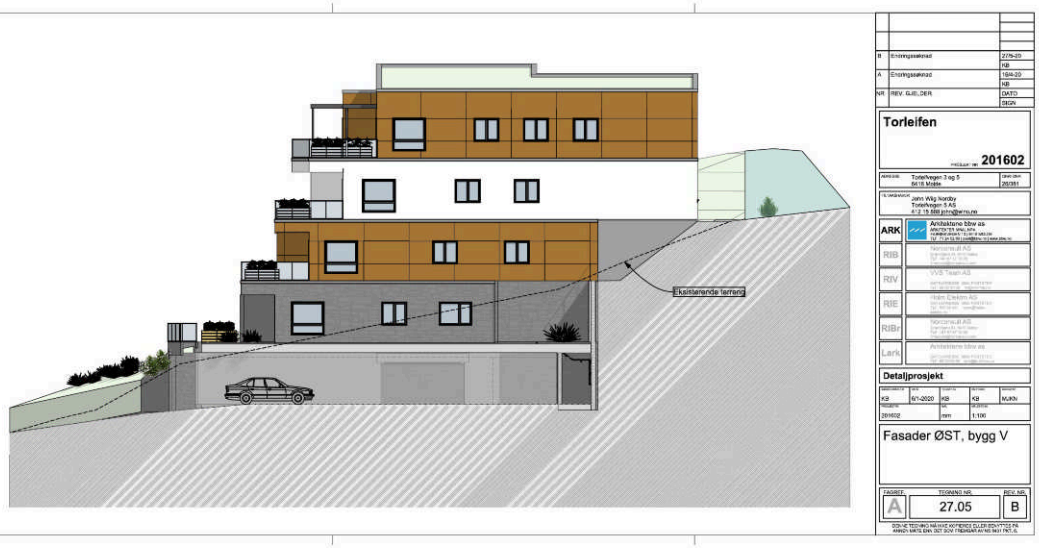


Torleifen

201602

Fasader SØR

A 27.04 B



B	Endringssøknad	27/9-20
		KB
A	Endringssøknad	19/4-20
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Torleifen

PROSJEKT NR. **201602**

ADRESSE	Torleifvegen 3 og 5 6618 Måløy	Gnr/Bnr 26/351
TILTAKSHAVER	John Wig Nordby Torleifvegen 5 AS 47 2 15 888 john@wnu.no	

ARK	Arkitektone bbw as	
RIB	Norconsult AS	
RIV	VVS Team AS	
RIE	Holm Elektro AS	
RIBr	Norconsult AS	
Lark	Arkitektone bbw as	

Detaljprosjekt

KB	6/1-2020	KB	KB	MUKN
201602		m	1:100	
		mm		

Fasader ØST, bygg V

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.05	B

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 5611 PKT. 6.



B	Endringssøknad	27/9-20
		KB
A	Endringssøknad	19/4-20
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Torleifen

PROSJEKT NR. **201602**

ADRESSE	Torleifvegen 3 og 5 6618 Måløy	Gnr/Bnr 26/351
TILTAKSHAVER	John Wig Nordby Torleifvegen 5 AS 47 2 15 888 john@wnu.no	

ARK	Arkitektone bbw as	
RIB	Norconsult AS	
RIV	VVS Team AS	
RIE	Holm Elektro AS	
RIBr	Norconsult AS	
Lark	Arkitektone bbw as	

Detaljprosjekt

KB	6/1-2020	KB	KB	MUKN
201602		m	1:100	
		mm		

Fasader ØST, bygg Ø

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.06	B

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 5611 PKT. 6.

Utskriftsdato: 21.07.2025

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	381	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Torleifvegen 3, 6416 MOLDE							

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 259,00 kr
Eiendomsskatt	14 835,00 kr
Renovasjon	4 070,44 kr
Vann	3 464,40 kr
Sum	**26 628,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	137 m2	12.17	1/1	0 %	1 666,88 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	137 m3	12.24	1/1	0 %	1 676,33 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	137 m2	13.65	1/1	0 %	1 870,12 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	137 m3	13.29	1/1	0 %	1 821,28 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	2 stk	4316.00	1/13	0 %	664,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	3 stk	2239.00	1/13	0 %	516,69 kr
eSkatt - Boliger	0%	4242700 Prom	3.60	1/1	0 %	15 274,00 kr
					Sum	**26 680,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vedtekter for sameiet

Fastsatt 22.10.2020

1 Navn og formål

Sameiets navn er «Sameiet Torleifen Terrasse» med adresse Torleifvegen 3 og 5, 6416 Molde og vedtektene gjelder for seksjonseierne. Sameiet omfatter g/br.nr 26/833 og 26/381 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 13 andeler (boligseksjoner) som følger hjemmelen på respektive boenhet. I tillegg er det 5 garasjeseksjoner (nærings-seksjoner).

Sameiets har som formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og -arealer samt ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

2 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Årsmøtet ledes vanligvis av styreleder, som åpner med registrering av oppmøte og valg av en tilstedeværende sameier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet skal behandle:

1) Årsmelding og årsregnskap
2) Budsjett
3) Valg av styreleder (2 år) og 2 styremedlemmer (1 år)
4) Valg av revisor
5) Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Under behandlingen av budsjettet fastsetter årsmøtet et akontobeløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier. Det vel eventuelt tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige påkostninger. Ved eventuelt salg av eierseksjon følger oppbygde reserver over til neste eier.

Hver leilighet har 1 stemme. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir møtelederens stemme utslagsgivende.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilken sak/saker som ønskes behandlet.

3 Styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer og er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Det føres protokoll fra styremøtene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

4 Bruk og utnyttelse

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruks-enhetene, er fellesarealer. De skal benyttes iht bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og ellers slik styret bestemmer. All lagring på fellesarealer er ellers forbudt.

Ingen sameiere må utnytte arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.

5 Fellesutgifter og fordeling

Halvparten av sameiets fellesutgifter deles i henhold til leilighetenes kvm BTA og kvm p-plass nr 2 - resten i like deler pr leilighet. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte boenhet. Kabel-TV/nett kommer i tillegg.

Av relevante fellesutgifter nevnes:

- Fellesstrøm, belysning og oppvarming
- Renhold av fellesarealer
- Snømåking
- Byggforsikring (ikke innboforsikring)
- Heis kontroll og vedlikehold
- Brannalarm og alarmlinjer
- Renovasjon Molde kommune

- Øvrig drift og vedlikehold som vei, parkeringsplasser, carport, fellesrom for søppel, sykkel og trim, etc
- Evt ekstern regnskapsføring
- Styrets godtgjørelse

Kommunale skatter og andre avgifter håndteres direkte av hver enkelt seksjonseier.

6 Rettigheter og plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, evt ordensregler gitt av årsmøtet/styret, Eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

Styret kan organisere dugnader og treffe beslutninger om at de som ikke deltar, i stedet skal betale et kontantbeløp.

For å ivareta hensynet til helhetlig bygnings-messig uttrykk, skal endring av utvendige flater og oppsetting av utvendige persienner, markiser, levegger, antenner, etc, kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.

Innvendig vedlikehold av boenheten påhviler den enkelte sameier fullt å ivareta for egen regning. Inn under vedlikeholdsansvaret regnes bl.a:

- Vann- og avløpsledninger i boenheten
- Elektriske ledninger fra og med boenhetens sikringsboks
- Boenhetens hoveddør og vinduer innvendig og utvendig
- Membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser, etc

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

7 Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretnings-fører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin boenhet skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og vedtak fra årsmøtet og styret.

Ekstra parkeringsplasser er organisert som egne seksjoner. Ingen sameiere kan eie mer enn to parkeringsplasser.

Det er to HC-plasser i sameiet. Disse disponeres av styret og kan ikke brukes til annet enn HC-parkering, etter skriftlig tillatelse fra styret, etter reglene om bytterett i eierseksjonsloven.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

8 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres av årsmøte med 2/3 av avgitte stemmer, såfremt den skriftlige innkallingen uttrykkelig har angitt at vedtekts-endring skal behandles og forslaget til endring er gjengitt. Innkallingen skal være sendt senest 8 dager før møtet.

9 Registrering

Sameiet skal registreres i Brønnøysund-registrene.

10 Tvister

Eventuelle tvister i sameiet eller blant sameiere avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

Molde, 22 november 2019

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER
MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

Andelsleiligheter i borettslag tilknyttet Møre og Romsdal Boligbyggelag gir andelseiere i borettslaget og medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett.
Jfr. Lov om burettslag av 6.j juni 2003, nr. 39.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag kreves at kjøpere er medlem i boligbyggelaget innen overtagelse.

Forkjøpsrett kunngjøres på vår hjemmeside www.mobo.no onsdager. For å få med utlysing onsdager må megler bestille prøvingen med Megler-API innen mandag kl. 12.00 samme uke som ønsket annonsering. Frist for medlemmer å melde sin forkjøpsrett er påfølgende onsdag innen kl. 12. *Det kan være unntak i forbindelse med røde dager.*

Eierskiftemeldinger for leiligheter, både i borettslag og sameier, meldes digitalt med Megler-API. Enkelte frittstående borettslag har intern forkjøpsrett.

Etter frist for å melde forkjøpsrett har gått ut, starter MOBO avklaring av forkjøpsretten. Meglere, kjøpere og forkjøpsberettigede kontaktes fortløpende etter avklaring. Svaret går digitalt til deres meglersystem.

Ved bestilling av forhåndsmelding avklares forkjøpsrett raskere. Når salgsmelding mottas, kontakter MOBO de som eventuelt har meldt forkjøpsrett fortløpende. Ved prøving av forkjøpsrett med fastpris, må selger gjøres oppmerksom på at leiligheten må stilles til disposisjon, for eventuell visning, i perioden forkjøpsretten prøves.

Styret i borettslag skal godkjenne nye andelseiere. MOBO sender søknad til styret når forkjøpsrett er avklart, frist for tilbakemelding er 20 dager. Godkjenningen går digitalt til megler. Leiligheten kan ikke overdras før godkjenning er gitt eller behandlingsfristen er ute.

***Omkostninger ved borettslagsleiligheter fra 2025:**
Ved forhåndsmelding av forkjøpsrett, evt bruk av forkjøpsrett kr. 8 212,- og eierskiftegebyr kr. 6 570,- utstedes til megler i forbindelse med avregning av felleskostnader pr overtagelse.

***Omkostninger ved leiligheter i boligsameier fra 2025:**
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Avregning av felleskostnader pr. overtagelse foretas av boligbyggelaget.

I boligopplysningene er størrelse og antall rom hentet fra opprinnelig prospekt. Dette kan derfor avvike fra hvordan boligen framstår på opplysningstidspunktet.

*Gebyr følger rettsgebyret

Budsjett Sameiet Torleifen Terrasse

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	380 000	380 000
Sum inntekt	380 000	380 000
Kostnader		
Personalkostnader	2 300	2 000
Styrehonorar	16 000	16 000
Energi og strøm	36 000	36 000
Vedlikehold	92 000	97 000
Forretningsførerhonorar	48 300	35 000
Kabel-TV	14 000	12 000
Forsikringer	67 000	50 000
Kommunale avgifter	0	6 000
Snøbrøyting	35 000	24 000
Andre driftskostnader	69 400	91 000
Sum kostnader	380 000	369 000
Driftsresultat	0	11 000
Finansinnt. og kostnad		
Rentekostnad	0	11 000
Resultat finans	0	-11 000

Budsjett Sameiet Torleifen Terrasse

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**380 000**	**380 000**
3600 Innkrevde felleskostnader	380 000	380 000
Sum inntekt	**380 000**	**380 000**
Kostnader		
Personalkostnader	**2 300**	**2 000**
5400 Arbeidsgiveravgift	2 300	2 000
Styrehonorar	**16 000**	**16 000**
5330 Styrehonorar	16 000	16 000
Energi og strøm	**36 000**	**36 000**
6200 Elektrisk energi	36 000	36 000
Vedlikehold	**92 000**	**97 000**
6601 Vedlikehold bygg	70 000	75 000
6605 Vedlikehold heis	22 000	22 000
Forretningsførerhonorar	**48 300**	**35 000**
6710 Forretningsførerhonorar	46 800	35 000
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	1 500	0
Kabel-TV	**14 000**	**12 000**
6950 Kabel-TV / bredbånd	14 000	12 000
Forsikringer	**67 000**	**50 000**
7500 Forsikringspremier	67 000	50 000
Kommunale avgifter	**0**	**6 000**
7760 Kommunale avgifter	0	6 000
Snøbrøyting	**35 000**	**24 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	35 000	24 000
Andre driftskostnader	**69 400**	**91 000**
6360 Renhold, sanitærartikler	42 000	42 000
6550 Driftsmaterialer	3 000	3 000
6990 Andre kostnader tele/post	20 000	46 000
7720 Årsmøte	1 900	0
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 500	0
Sum kostnader	**380 000**	**369 000**
Driftsresultat	**0**	**11 000**

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Finansinnt. og kostnad		
Rentekostnad	**0**	**11 000**
8151 Rentekostnader DNB	0	11 000
Resultat finans	**0**	**-11 000**

BUDSJETT 2025 SAMEIET TORLEIFEN TERRASSE

Årsresultat
Forslaget til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.

Budsjettert årsresultat	Beløp
Årsresultat	0
Endring i disponible midler	0

Seksjons-nummer	Sameie-brøk	P-plass nr 2	Samlet brøk	Drifts-kostnader 2025	Driftskostnader lik fordeling 2025	Totale felles kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Driftskostnader lik fordeling 2024	Totale felles kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
1	1 322	170	1 492	1 289	1 218	2 507	1 289	1 218	2 507	-
3	1 171		1 171	1 012	1 218	2 230	1 012	1 218	2 230	-
4	1 633		1 633	1 411	1 218	2 629	1 411	1 218	2 629	-
6	1 272	149	1 421	1 228	1 218	2 445	1 228	1 218	2 445	-
7	1 500	184	1 684	1 455	1 218	2 673	1 455	1 218	2 673	-
9	1 084		1 084	936	1 218	2 154	936	1 218	2 154	-
10	1 324		1 324	1 144	1 218	2 362	1 144	1 218	2 362	-
11	1 463	150	1 613	1 393	1 218	2 611	1 393	1 218	2 611	-
12	1 205		1 205	1 041	1 218	2 259	1 041	1 218	2 259	-
13	1 470		1 470	1 270	1 218	2 488	1 270	1 218	2 488	-
14	1 029		1 029	889	1 218	2 107	889	1 218	2 107	-
15	1 286	205	1 491	1 288	1 218	2 506	1 288	1 218	2 506	-
16	1 712		1 712	1 479	1 218	2 697	1 479	1 218	2 697	
Sum	17 471	858	18 329							
Felleskostnader per måned				15 833	15 833	31 667	15 833	15 833	31 667	-
Totale felleskostnader per år				**190 000**	**190 000**	**380 000**	**190 000**	**190 000**	**380 000**	-

Fordeling av felleskostnader:
50 % fordeles i henhold til sameiebrøk
50 % fordeles likt på alle seksjonene

BUDSJETT 2025 SAMEIET TORLEIFEN TERRASSE

ÅRSMØTE

Sameiet Torleifen Terrasse

Onsdag 12.03.2025 kl 18:00

Leilighet L12, Aspenberg/Fuglseth



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Torleifen Terrasse

Tid: Onsdag 12.03.2025, kl 18:00

Sted: Leilighet L12, Aspenberg/Fuglseth

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Fra årsmøtet i mars 2025 endres styrets periodisering til å gjelde fra kalenderår til perioden mellom årsmøtene, som fortrinnsvis avholdes i mars hvert år.

For perioden fra nyttår 2025 og fram til årsmøtet den 12.03.25 skal derfor sittende styre ha utbetalt styrehonorar beregnet etter en brøk på 71/365 av honorarsatsene på kr 10 000 og kr 3 000, dvs. kr 1.945,- for styreleder og kr 584,- for de øvrige styremedlemmene.

Dette betyr at styrehonorar blir utbetalt etterskuddsvis etter vedtak i årsmøtet.

Det foreslås følgende godtgjørelse for perioden 01.01.2025-12.03.2025:

Styreleder: kr 1 945
Styremedlemmer: kr 584
Totalt honorar: kr 3 113.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges for 2 år av gangen og øvrige styremedlemmer velges for 1 år av gangen, jfr gjeldene vedtekter for sameiet.

Forslag til vedtak: Bjørg Turid Stølen velges som styreleder for Sameiet Torleifen Terrasse fra årsmøtet i mars 2025 og for 2 år.

Styrets innstilling: Dagens styreleder har fram til årsmøtet i mars 2025 vært leder i 2 perioder a 2 år og ønsker å få avløsning nå. Den hektiske perioden med ferdigstilling av mangler er gjennomført og andre mangler ved prosjektet knyttet til fellesarealene er så langt ikke kjent.

På denne bakgrunn har styremedlem Bjørg Turid Stølen sagt seg villig til å påta seg styrelederververvet for en periode på 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Styret har 2 styremedlemmer foruten leder og her vil sittende styremedlem Solveig Husby ta ett år til som styremedlem.

Varamedlem Terje Gautun har sagt ja til å gå inn i styret for ett år på ledig plass etter Bjørg Turid Stølen som blir styreleder.

Som nytt varamedlem etter Terje Gautun har Michael Westerberg sagt ja.

Forslag til vedtak: Solveig Husby og Terje Gautun velges som styremedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Michael Westerberg velges som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Michael Westerberg velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Styret velges som valgkomité.

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomité.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Sameiet Torleifen Terrasse

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Torstein Fuglseth
Styremedlem, Bjørg Turid Stølen
Styremedlem, Oddrun Solveig Husby
Varamedlem, Terje Gautun

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Frende Forsikring.
Polise nr. 1084149.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Sameiet Torleifen Terrasse består av 13 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926931563.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 5 styremøter, hvor 12 protokollerte saker har vært behandlet. Videre har det vært avholdt 2 ekstraordinære sameiermøter.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Ferdigstilling av tetting og belegg over innkjørsel mellom byggene. Arbeidene ble finansiert fra utbyggers garantier (12 seksjoner) og fra en seksjonseier som ikke hadde utbyggergaranti. I tillegg ble advokatbistand finansiert gjennom sameiets forsikringsselskap.

Ferdigstilling av steinfasade etasje 0. Arbeidene ble finansiert fra utbyggers garantier (12 seksjoner).

Øvrige løpende saker som bl.a. innkjøp av diverse utstyr til ytrevedlikehold, utstyr til trimrom, dugnader mm.

Styrehonorar er utbetalt med kr 12.000 til styreleder og kr 3.000,- til hver av de to styremedlemmene.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Torleifen Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		380 028	380 028	380 000	380 000
Andre driftsinntekter		0	21 000	0	0
Sum inntekter		**380 028**	**401 028**	**380 000**	**380 000**
Kostnader					
Personalkostnader		2 256	2 256	2 000	2 300
Styrehonorar		16 000	16 000	16 000	16 000
Energi og strøm		27 957	28 645	36 000	36 000
Vedlikehold	2	122 684	53 650	97 000	92 000
Forretningsførerhonorar		43 687	37 073	35 000	48 300
Andre forvaltningstjenester		1 069	0	0	0
Kabel-TV		12 792	12 723	12 000	14 000
Forsikringer		59 159	53 270	50 000	67 000
Kommunale avgifter		0	0	6 000	0
Snøbrøyting		38 813	35 688	24 000	35 000
Andre driftskostnader	3	76 803	86 269	91 000	69 400
Sum kostnader		**401 220**	**325 573**	**369 000**	**380 000**
Driftsresultat		**-21 192**	**75 455**	**11 000**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		23 620	8 843	0	0
Rentekostnad	5	4 917	13 940	11 000	0
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**18 703**	**-5 097**	**-11 000**	**0**
Årsresultat	1	**-2 489**	**70 358**	**0**	**0**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	-2 489	70 358	0	0
Sum overføringer og disponeringer		**-2 489**	**70 358**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.24 Sameiet Torleifen Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		13 209	342 806
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		375 533	242 232
Sum omløpsmidler		**388 742**	**585 038**
SUM EIENDELER		**388 742**	**585 038**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		166 931	169 420
Sum egenkapital	**4**	**166 931**	**169 420**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning vedlikehold		201 087	0
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	5	0	380 000
Sum langsiktig gjeld		**201 087**	**380 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 326	0
Leverandørgjeld		15 398	25 572
Skyldig til off. myndigheter		0	10 046
Sum kortsiktig gjeld		**20 724**	**35 618**
Sum gjeld		**221 811**	**415 618**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**388 742**	**585 038**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Torstein Fuglseth	Oddrun Solveig Husby	Bjørg Turid Stølen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**549 420**	**99 062**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 489	70 358
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-380 000	380 000
B. Årets endring disponible midler	**-382 489**	**450 358**
C. Disponible midler 31.12	**368 018**	**549 420**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	52 107	16 924
6603 Vedlikehold elektro	6 530	2 422
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 363	2 315
6605 Vedlikehold heis	53 224	21 543
6607 Vedlikehold garasjer	4 024	5 773
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	438	368
6640 Garantiarbeid	0	4 307
Sum	**122 684**	**53 650**

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	44 862	42 019
6500 Verktøy og redskaper	3 779	1 000
6800 Kontorrekvisita	2 534	2 475
6990 Andre kostnader tele/post	21 606	36 472
7720 Årsmøte	1 503	0
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 520	4 303
Sum	**76 803**	**86 269**

Note 4 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2024
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**169 420**
+/- Årets resultat	-2 489
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**166 931**
Sum egenkapital pr. 31.12	**166 931**

Note 5 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**42442**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	400 000
Lånesaldo 01.01:	380 000
Avdrag i perioden:	380 000
Lånesaldo 31.12:	**0**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Torleifen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Torleifen Terrasse

Styreleder	Torstein Fuglseth (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Bjørg Turid Stølen (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Oddrun Solveig Husby (sign.)	17.02.2025

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Torleifen Terrasse onsdag 12.03.2025 kl. 18:00
Leilighet L12, Aspenberg/Fuglseth.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Torstein Fuglseth.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
18 fremmøtte hvorav 11 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Terje Gautun.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Fra årsmøtet i mars 2025 endres styrets periodisering til å gjelde fra kalenderår til perioden mellom årsmøtene, som fortrinnsvis avholdes i mars hvert år.

For perioden fra nyttår 2025 og fram til årsmøtet den 12.03.25 skal derfor sittende styre ha utbetalt styrehonorar beregnet etter en brøk på 71/365 av honorarsatsene på kr 10 000 og kr 3 000, dvs. kr 1.945,- for styreleder og kr 584,- for de øvrige styremedlemmene.

Dette betyr at styrehonorar blir utbetalt etterskuddsvis etter vedtak i årsmøtet.

Det foreslås følgende godtgjørelse for perioden 01.01.2025-12.03.2025:

Styreleder: kr 1 945
Styremedlemmer: kr 584
Totalt honorar: kr 3 113.

Vedtak:
Foreslått godtgjørelse for perioden 01.01.2025-12.03.2025 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: kr 1 945
Styremedlemmer: kr 584
Totalt honorar: kr 3 113.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges for 2 år av gangen og øvrige styremedlemmer velges for 1 år av gangen, jfr gjeldene vedtekter for sameiet.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Bjørg Turid Stølen.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Styret har 2 styremedlemmer foruten leder og her vil sittende styremedlem Solveig Husby ta ett år til som styremedlem.

Varamedlem Terje Gautun har sagt ja til å gå inn i styret for ett år på ledig plass etter Bjørg Turid Stølen som blir styreleder.

Som nytt varamedlem etter Terje Gautun har Michael Westerberg sagt ja.

Vedtak:
Som styremedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
Oddrun Solveig Husby og Terje Gautun.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Michael Westerberg velges som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Michael Westerberg.

5.4 Valg av valgkomité

Styret velges som valgkomité.

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: styret.

Møtet ble avsluttet kl 19.00.

Protokoll for Sameiet Torleifen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Fuglseth (sign.)	13.03.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Terje Gautun (sign.)	13.03.2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

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 3 800/4 500/5 000 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250256 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Torleifvegen 3, 6416 Molde.
Gnr. 26, Bnr. 381, Snr. 7 og Gnr. 26, Bnr. 381, Snr. 2, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13250256
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.09.2025

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no