PRIVATMEGLEREN

FRÆNAVEGEN 98 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleiglighet i eierseksjonsameie
Frænavegen 98 A, 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 1, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26177 **Eiendomsverdi ref nr:** QR2409

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Det er gjort en enkel visuell konroll av utvendige overflater samt dører og vinduer, men eier opplyser at utvendig bygningskropp, med vinduer og dører samt taktekking er felles økonomisk ansvar for sameiet.

Alle kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleiglighet i eierseksjonsameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

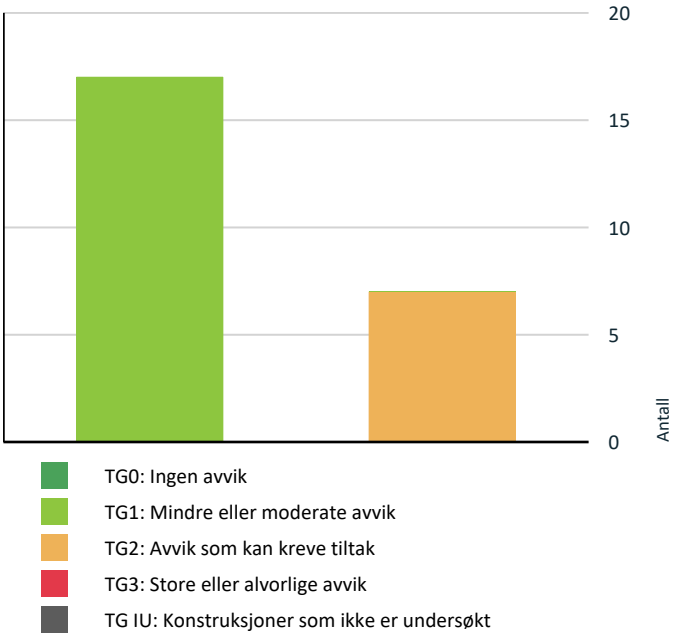
Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruks mot tegnet løsning er ikke i samsvar, da det er redusert areal i kjøkken/stue mot opprinnelig løsning, og det er som følge av dette etablert ett soverom nr 2.

I den sammenheng kan det anmerkes at da boligen ble oppført var det krav til innvendig bod. Denne boligen har ikke innvendig bod.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler i utgangspunktet kun innvendig bolig, da eier opplyser at utvendig bygningskropp og felles tekniske anlegg er sameiets økonomiske ansvar. Kun begrensede deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er enkelt beskrevet i denne rapporten

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleiglighet i eierseksjonsameie

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er tatt hull i vegg under trapp og satt inn en luke på ett eller annet tidspunkt. Der luke er satt inn er det brutt brannskille mellom det som var opprinnelig garasje og trapperom.

Så er det etablert en sluse/bod mellom garasje og gang. I denne slusen skal det var utlufting for å hindre eksos/gass å trekke opp i boligen. Det er ingen ventilasjon i denne slusen.

I soverom er det mer enn 1 m. fra gulv til nerkant av vindusramme. Det kan ikke være mer enn 1 m. hvis vinduer skal tjene som rømningsveg. Her må det være to alternative rømingsveger i tillegg til intern trapp.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEIGLIGHET I EIERSEKSJONSAMEIE



Byggeår
2007

Kommentar
Registrert i grunnbok/eindomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongpanner på lekter over undertaksplater. Ingen deler av lekter eller undertaks plater er synlige.

Det er ingen kjente og opplyste eller synlige spor verken på utvendige overflater eller innvendig i boligen som indikerer feil eller mangler med taktekking. Skjulte forhold som undertak er ikke mulig å gjøre noen vurdering rundt.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall. Snøfangere over gangsoner øst men ikke vest.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Mangler snøfangere vest

Snøfangere og andre beslag på tak er i følge eier sameiets økonomiske og praktiske ansvar, men vedr forholdet på veranda vest, så må det opplyses at der kan det gå snøras og man må være oppmerksom på forholdet hvis man oppholder seg under det området hvor snø kan rase ned.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak av tre med ark mot syd.
Tettkledd lukket takkonstruksjon uten noen mulighet for å undersøke eller vurdere isolering, damp og vindsperrer eller lufting.
Beskrivelse er derav gjort på bakgrunn av det som er mulig å se på overflater innvendig i boligen og utvendig fra bakkenivå.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger isolert bindingsverk med vindsperre, utlektet og liggende dobbelfalset trepanel med malte overflater. Innvendig platekledd.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lekkasje rundt ett vindu i vestvegg i trapperom. Innvendig synlig ved at utforing(glasskarm) har spor av fuktskader. I selve karm var det 100% fukt som indikerer at treverket er vått. Over samme vindu er det ett liggende bord/omramming av vindu som har råte.

Hvor det eksakt er lekkasje er ikke mulig å avdekke uten åpne kledninger rundt vinduer, og det er heller ikke mulig å avdekke eventuelle skader i vegg før man åpner konstruksjon i området.

Konsekvens/tiltak
Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke årsak til lekkasje og eventuelle skjulte skader som følge av lekkasje.

Eier opplyser at utvendig bygningskropp er felles økonomisk ansvar for sameiet.



100 % fukt i vinduskarm

Tilstandsrapport



Over vindu utvendig og bak markise er det råte i en gerikt (vindusomramming)



Dårlig løsning der fukt trekker opp i ramme av vindu og i vindusgerikt. Dette er værvegg og utsatt i våte perioder.



Hele vinduspartiet på vestvegg bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer må utføres.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikkmalte balkongdør og vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit fabrikkmalt ytterdør av tre. Balkongdør mot "fransk balkong" i stue sør er tredør med malte overflater og 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre mot vest i 1 etg. Tresøyler til betongfundamenter i grunn i framkant og forankret i yttervegg i bakkant. Tredekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å heve rekkverk, men det er ikke tilbakevirkende krav vedr dette forholdet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasjeplass for en bil i felles anlegg i byggets 1 etg. Samme grunnkonstruksjon som boligen.
Leddport av metall med el. portåpner. Strøm og lys innlagt

Vedr. brannskille mellom garasje og bolig ref pkt under bolig og brannskille med beskrivelse av dette.

Utover denne kommentaren er ikke garasje tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett i alle rom unntatt bad og entre som har flis. Sluse har laminat.

Normale bruksspor med div mindre skader kan forefinnes etter 19 års bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte glatte plater. Flis i bad.

Himling: Malte glatte plater.

NB !
Det er registrert en del riss og sprekker i enkelte plateskjøter i boligen. Mest synlig i trapperom.
Slik dette fremstår så er det sinn/tørkeriss og riss som oppstår grunnet mindre naturlige bevegelser i bygget, men med å utbedre dette med elastisk materiale som overmales vil det være mulig å avdekke om det er eldre forhold fra byggeår, eller om det er ting som kan oppstå naturlig gjennom året.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkelag som etasjeskiller. Det foreligger ingen tekniske opplysninger, og det må derfor forutsettes at etasjeskiller er bygd i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunkt. Målt planhet i stue og hovedsoverom
Det er kun mindre avvik på 5-6 mm i enklete områder, men dette på strekk over 2 m. og derav ikke avvik i henhold til NS 3600. Ellers kan finnes noe mindre kuler og svanker.

Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ikke montert røykipe.

I henhold til veiledning til TEK 97, § 10-62. Av beredeskaps hensyn er det krav om skorstein

Følgende gjelder: "Med småhus menes eneboliger og tomannsboliger samt boliger i rekker og kjeder
med inntil to boenheter i høyden. Kravet om skorstein i småhus og i lave boligblokker er satt av beredskapshensyn.
Alle selvstendige boenheter i disse boligene er underlagt kravet. To varmeanlegg med uavhengige energikilder kan erstatte skorstein. Disse må være tilstrekkelige i en beredskapssituasjon, permanente og oppfylle forskriftens tekniske krav. Forskriftens
øvrige krav om helse og miljø skal også kunne ivaretas på en tilfredsstillende måte"

Hva som er årsak til at boligen(e) i sameiet er godkjente uten krav om pipe har ikke takstmannen kunnskaper om, da dette må være en del av prosjektering og godkjenning på tidspunkt for byggemelding som ikke er forelagt takstmannen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre med repo og heltre Eik trinn. Ellers hvitmalte vanger og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite fabrikkmalte tredører med kompakte speil. Glass i dør mellom stue og trapperom/gang. Ved siden av dør til trapperom er det to faste felt med glass som er merket EN 12600 1(c)2 og EN12150 som i henhold til teknisk beskrivelse er herdet bygningsglass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være originalt fra 2007. Det foreligger ferdigattest for boligen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som oppfyller kriteriene for dokumentasjon av vanntett sjikt etter NS 3600:2025+AC:2026, punkt A.2.1.9.1.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgraden gjelder mangelfull dokumentasjon av utførelsen og innebærer ikke i seg selv at det er påvist svikt i tettesjiktet. Eventuell dokumentasjon kan etterspørres hos opprinnelig utbygger eller utførende foretak, men med en alder på 19 år vil det med stor sannsynlighet ikke være mulig å finne slik dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling.

Det er ikke sett skader eller indikasjon på skader på veggoverflater eller i himling

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er 7 mm høydeforskjell mellom topp gul ved terskel og topp sluk. Kravet er 25 mm.

Lokalt fall til i område på 80 cm rundt sluk i dusj er 5-6 mm. Dette skal være 16 mm(1:50)
Utenfor dusjområdet skal/må det være 1:100 fall slik dette gulvet er bygd opp. Her er det delvis flatt gulv og delvis 1:200 fall, og en liten forhøyning omlag midt i rommet der det er fall mot ulike retninger fra dette området.
Det er samlet en del avvik på fallforhold i gulv.

Konsekvens/tiltak

• På deler av gulv kan det ikke utelukkes at det blir stående vann som må svables mot sluk ved større vannutstrømming på gulv

Alder på bad, samt avvik på fallforhold i gulv og på kravet til vanntett gulv over sluk tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 2X plast sluk. Det er registrert spor av membran/mansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er observert smøremembran ved sluket. Gulvets tettesjikt vurderes derfor å kunne være påstrykningsmembran. Fabrikat, tykkelse og utførelse for øvrig er ikke kjent. Observasjonen gir ikke grunnlag for å bekrefte tettesjiktets sammenheng eller tetthet på øvrige skjulte flater og overganger.
Tettesjiktets type og utførelse på veggene er ikke avklart, da det foreligger ikke forlegger særskilt utførelsesdokumentasjon.
Observasjonen ved sluket gir ikke grunnlag for å fastslå membrantype på veggene.

Alder alene kan være grunnlag for TG 2 vedr eventuell membran forutsatt at det er membran av type smøremembran feks.

Konsekvens/tiltak

• Det er ca 7 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrister(begge sluk). Kravet er 25 mm.

Alder og ukjente/ ikke dokumentert membran tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett. I tillegg er det avvik på fallforhold i gulv mot sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter. Heldekkende servantplate. Speil over servant
Veggdusj med buede innfellbare dusjvegger med klart glass. Vegghenggt wc med innbygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å undersøke vannsikkerhet/membran i kasse rundt sisterne i vegg, samt mulighet for å etablere dren til vannsikkert sted, eventuelt om det er mulig å montere elektronisk vannstoppesystem i sisternkasse.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent avtrekksvifte. Tilluft fra dørspalte.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort fra soverom og mot dusjsone. Ingen fukt i målepunkt.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benker og overskap med hvite glatte fronter i hvit høyglans utførelse. Benkeplate av sort stein med planlimt stål oppvaskkum. Flis over kjøkkenbenk ved komfyr. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap. Takhengt ventilator med hette av stål og glass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takhengt ventilator med hette av stål og glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsopplegg er rør i rør system med sentral i bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på vvs installasjon.

Rørkurser er ikke merket i fordelerskap.
Det anbefales å merke kurser.

Det mangler tettemuffer i kjøkkkenbenk

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk. Dette medfører at eventuelle lakkasjer i disse rørene vil lede vann til kjøkkenbenk med fare for vannskade. Rørkurser er ikke merket i fodelerskap.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere tettemuffer i kjøkkenbenk. Rørkurser bør merkes i skapet

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp/vannlås, sluker i bad/vaskerom er av PVC.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på vvs installasjon

Lufting av kloakk ført over tak. Synlig i kott i trapperom

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad/vask. Vifte plassert i takkonstruksjon øst med luke for service i himling i soverom. Ventilator i kjøkken har eget avtrekk ut.
Tilluft til avtrekk fra ventilspalter i vinduer samt dørspalte i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke terskelfritt til soverom. Det medfører soverommene ikke har luftgjennomstrømming. I stue kjøkken er det kun ventil i ett vindu. Boligen har derav mindre tilfredsstillende luftskifte mot dagens normal krav.

Konsekvens/tiltak

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilket behov det vil være for forbedring av ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV bereder på 200 liter og er plassert i bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Normal skjult el. installasjon med jordede kurser.

Jordfeilautomater i skap.

Ingen kjente og opplyste mangler eller pålegg.

Det foregår p.t en mindre jobb på el. anlegg i garasje med montering av to stikkontakter og to lyspunkt. Det vil bli fremlagt samsvarserklæring på dette

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring på Innstallasjon fra 2007 medfører at man ikke har noen kunnskaper om anlegget.

Tilstandsrapport

• Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 liter skumapparat. Røykvarsler i himling over soveromsdel.

Vurdering av avvik:

• Det er tatt hull i vegg under trapp og satt inn en luke på ett eller annet tidspunkt. Der luke er satt inn er det brutt brannskille mellom det som var opprinnelig garasje og trapperom.

Så er det etablert en sluse/bod mellom garasje og gang. I denne slusen skal det var utlufting for å hindre eksos/gass å trekke opp i boligen. Det er ingen ventilasjon i denne slusen.

I soverom er det mer enn 1 m. fra gulv til nerkant av vindusramme. Det kan ikke være mer enn 1 m. hvis vinduer skal tjene som rømningsveg. Her må det være to alternative rømingsveger i tillegg til intern trapp.

Konsekvens/tiltak

Skal forholdene vedr brannskille utbedres, bør det innhentes en brannteknisk rapport og utførelse i tråd med avvik som angis i rapport. Ventilering av sluse må etableres, og det bør etableres en fast rampe på vegg eller gulv i soverom som man kan stå på for å komme opp til under 1 m. høyde til vindusramme/karm. En fastmontert rampe er å anse som godkjent løsning.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekilder: Det er varmekabel i gulv i bad. Panelovner i soverom og i trapperom. Luft/luft varmepumpe i stue.
Ingen varmekilder er kontrollert/vurdert av takstmannen og TG 1 er basert på eiers opplysninger om at det ikke er kjente feil/avvik med varmekilder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold av løsmasser Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er tatt hull i vegg under trapp og satt inn en luke på ett eller annet tidspunkt. Der luke er satt inn er det brutt brannskille mellom det som var opprinnelig garasje og trapperom.

Så er det etablert en sluse/bod mellom garasje og gang. I denne slusen skal det var utlufting for å hindre eksos/gass å trekke opp i boligen. Det er ingen ventilasjon i denne slusen.

I soverom er det mer enn 1 m. fra gulv til nerkant av vindusramme. Det kan ikke være mer enn 1 m. hvis vinduer skal tjene som rømningsveg. Her må det være to alternative rømingsveger i tillegg til intern trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangler snøfangere vest

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å heve rekkverk, men det er ikke tilbakevirkende krav vedr dette forholdet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring på Innstallasjon fra 2007 medfører at man ikke har noen kunnskaper om anlegget.

• Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i fellesgarasje



Anvendelse
Garasjeplass

Byggeår
2007

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

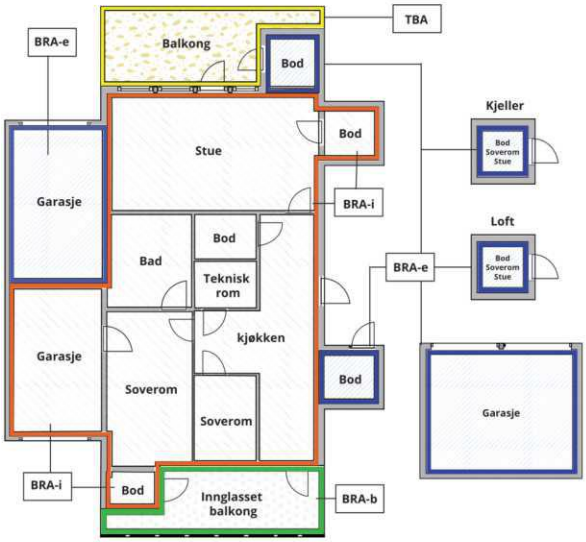
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleiglighet i eierseksjonsameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	
1. Etasje 2	4	19		23	23
SUM	**77**	**19**			**23**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc		
1. Etasje 2	Entré /trapperom, bod/sluse		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruks mot tegnet løsning er ikke i samsvar, da det er redusert areal i kjøkken/stue mot opprinnelig løsning, og det er som følge av dette etablert ett soverom nr 2.

I den sammenheng kan det anmerkes at da boligen ble oppført var det krav til innvendig bod. Denne boligen har ikke innvendig bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjeplass i fellesgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	15			15	
SUM	**15**				
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje			

Kommentar

Garasje er målt til ca 15 m2.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Håkon Bye Aarstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	1		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frænavegen 98 A

Hjemmelshaver
Aarstad Håkon Bye

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på "Fuglset gård" i Frænavegen ett par kilometer nord for sentrum. Sentral beliggenhet med kort vei til skoler, dagligvare, treningssenter og turområder.

Adkomstvei

Offentlig. Privat veg på sameiets område

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Fellestomt. Asfaltert kjøre og gangarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.10.2026		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260154
Addresse	Frænavegen 98 A		
Postnr.	6415	Sted	MOLDE
Selgers navn	Håkon Bye Aarstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameie fellesforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Påvist fukt i vindu i trapperom

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert 2 stikkontakter og 2 lyspunkt i garasje/bod

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt inn i boligmappe. Angvik Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.10.2026

Signert av *Håkon Bye Aarstad*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.10.2026 09:43

Eiendom 1506-26/1/0/8

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	18.12.2006	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	8	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Frænavegen 98A	6415 Molde	Fuglset Nedre	Fuglset	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.12.2006	Seksjonering	1506-26/1	Avgiver	0
		1506-26/1	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-26/1	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	21778338			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.11.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	146/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.10.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	146/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73	2	1	1	Kjøkken

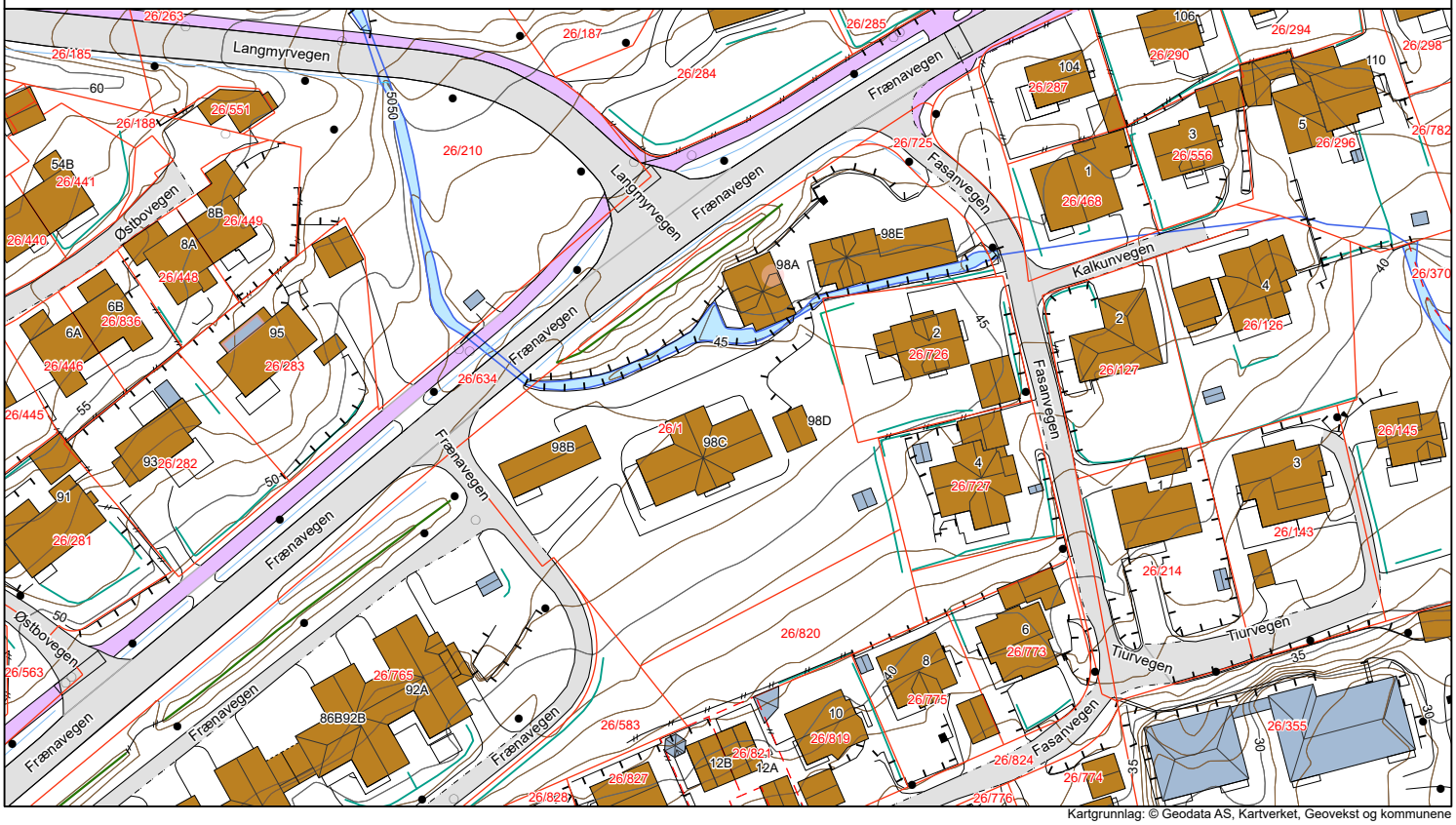
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	73/0	0/0	73/0
H02	Hovedetasje	0	73/0	0/0	73/0

Oversiktskart

Adresse: **Frænavegen 98E, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/1/0/8**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4924 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

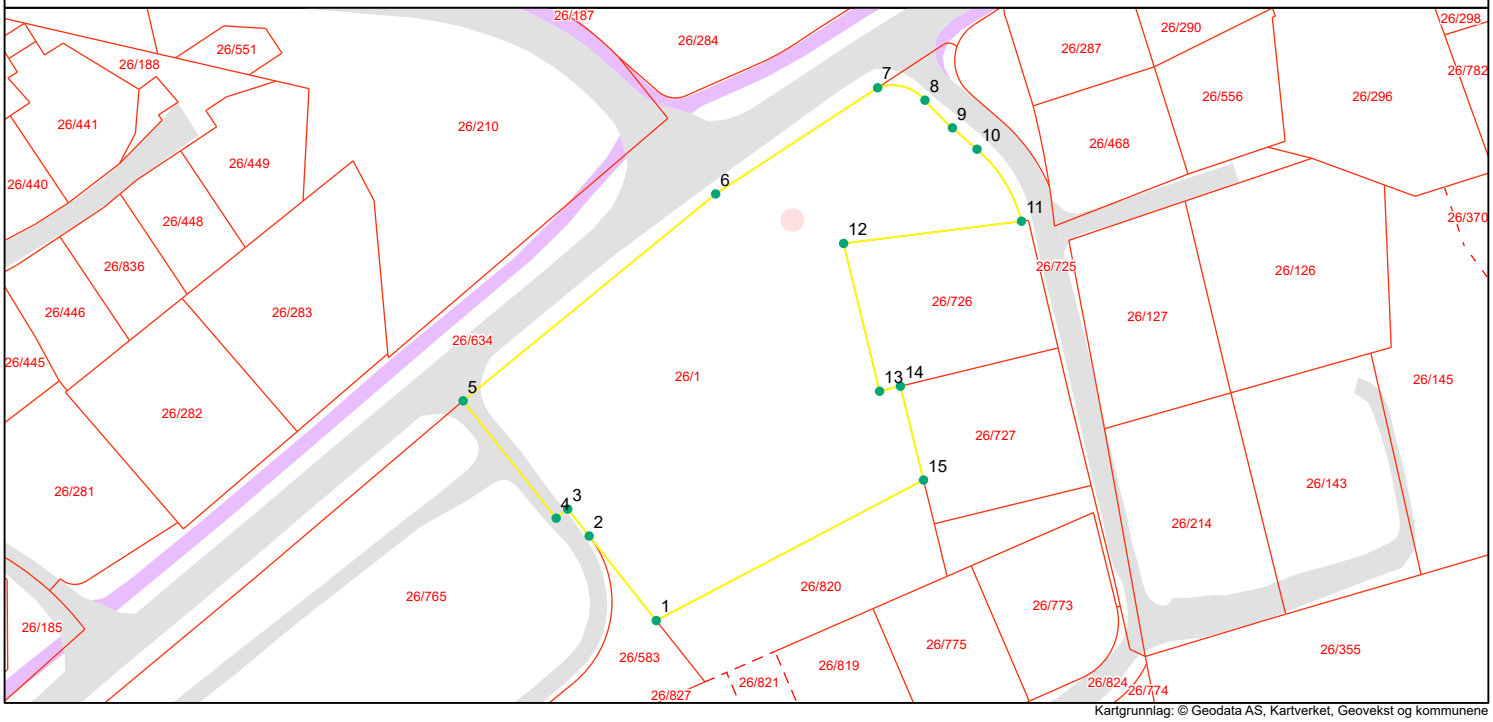
Adresse: **Frænavegen 98E, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/1/0/8**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4924 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4924 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958208.1	407812.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.2	0
2	6958223.91	407800.03	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	6.45	0
3	6958228.96	407796.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.76	0
4	6958227.25	407793.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.04	0
5	6958249.2	407776.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	61.1	0
6	6958287.89	407823.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	36.22	0
7	6958307.74	407853.87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.76	8.015
8	6958305.42	407862.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.31	48.374
9	6958300.24	407867.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.09	0
10	6958296.25	407872.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.1	26.547
11	6958282.78	407880.74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	33.53	0
12	6958278.63	407847.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.51	0
13	6958250.98	407854.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.01	0
14	6958251.93	407858.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.1	0
15	6958234.39	407862.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	56.51	0

Molde kommune

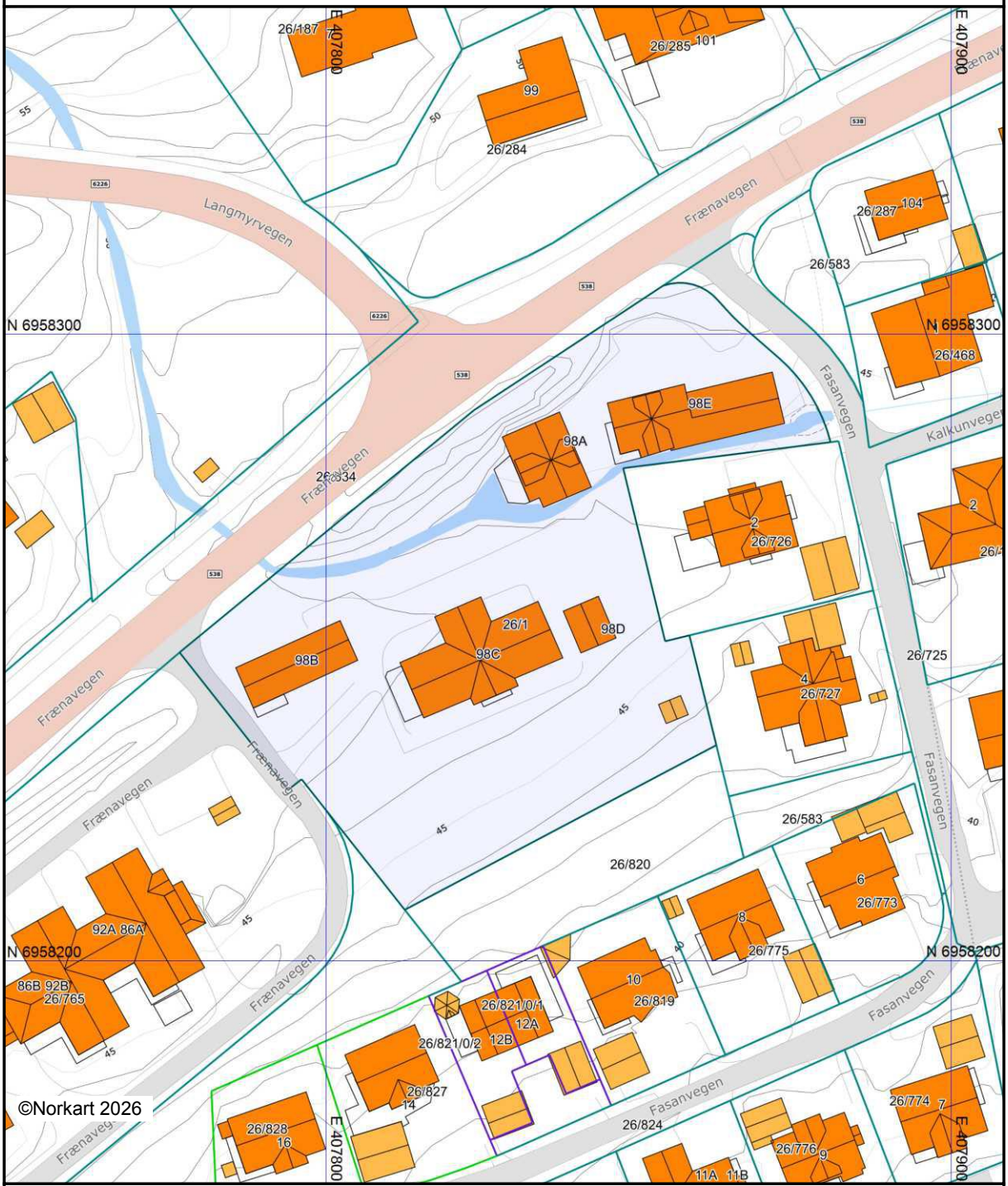
Grunnkart

Eiendom: 26/1/0/8
Adresse: Frænavegen 98A
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 13.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Frænavegen 98A, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 134 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 4 849 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 4 924 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	2 752 m^2
KPHensynsonenavn	S_290_1
KPStøy	Andre støysoner

Delareal	221 m^2
KPHensynsonenavn	B_730_1
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal	4 790 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	3 044 m^2
KPHensynsonenavn	F_320_1
KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1878
Navn	Reguleringsendring for Fuglset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/981/1878_RP_fuglset_planbest_1980-11-05.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200509
Navn	Fuglset gård
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4618/200509_BP_fuglset-gard_bestemmelser_2006-02-14.pdf

Id	0997
Navn	Bebyggelsesplan Fuglsetmarka
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	30.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1627/0997_bestemmelser.pdf

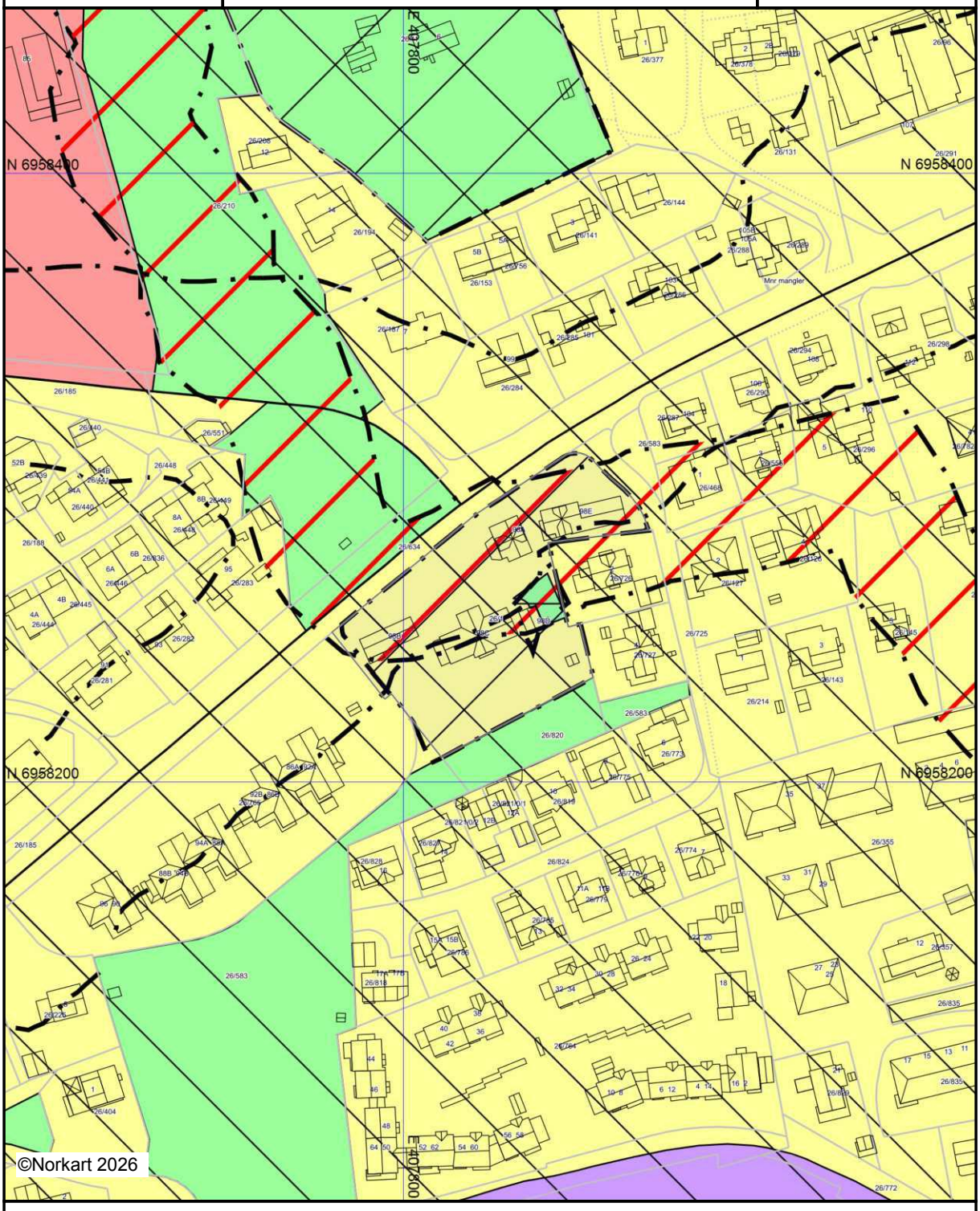
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/1/0/8
Adresse: Frænavegen 98A
Utskriftsdato: 13.10.2026
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.

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

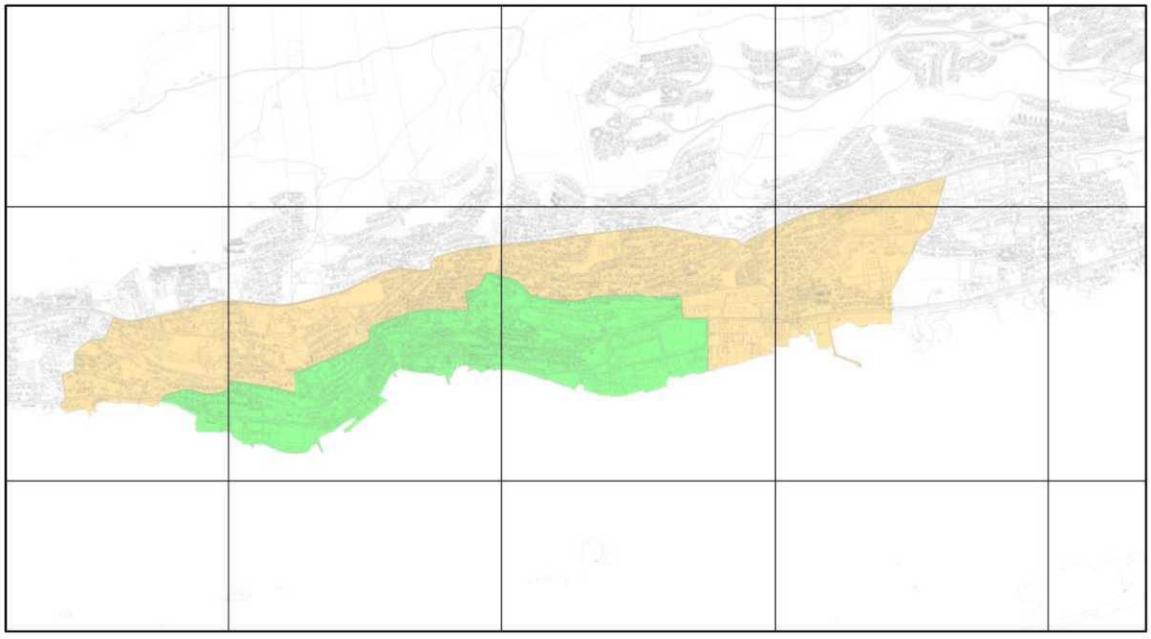
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

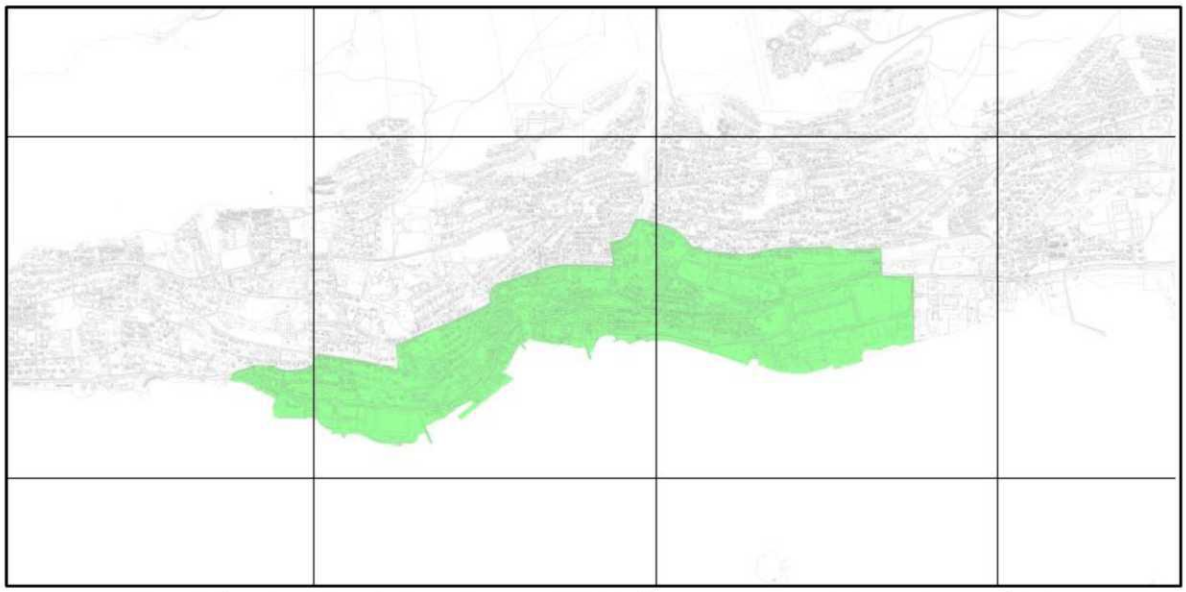
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

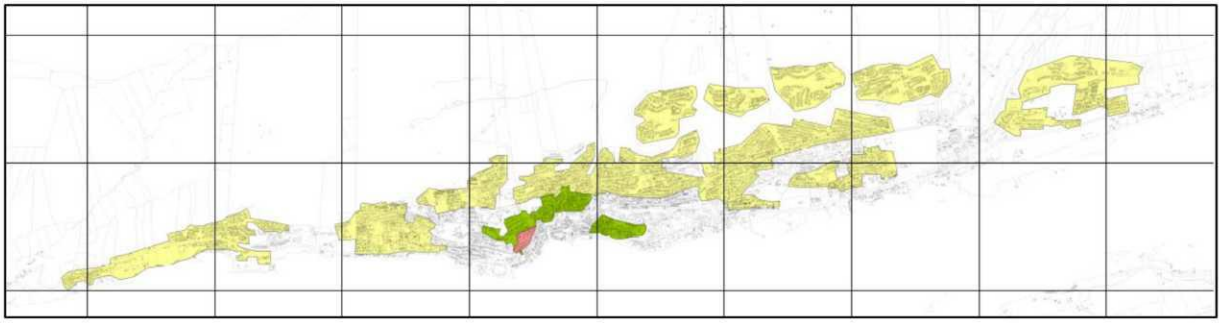
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

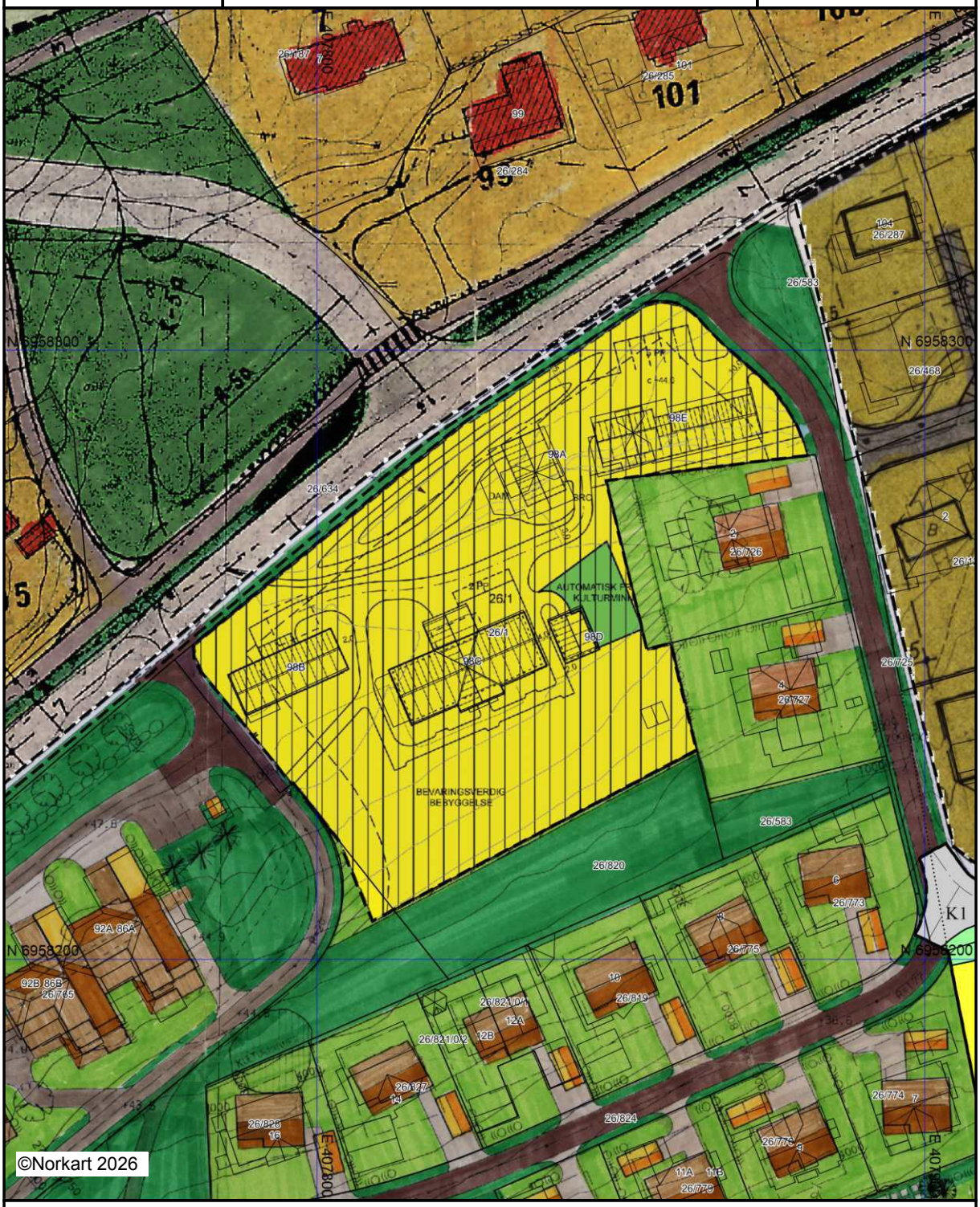
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/1/0/8
Adresse: Frænavegen 98A
Utskriftsdato: 13.10.2026
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-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Grønnstruktur

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Abc Påskriftfeltnavn

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR

FUGLSET GÅRD, GNR 26, BNR 1 - PLAN NR. 200509

MOLDE KOMMUNE

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 25:

Spesialområder

1. Bevaringsverdig bebyggelse
2. Bevaring automatisk fredet kulturminne

§ 2 PLANKRAV

2.1 Før utbygging kan skje og byggeløyve blir gitt skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av nye bygg, grunnflate, høyde og takform på bygningene og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Planen skal også vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering, terrengbehandling med høydeangivelse og eventuelle støytiltak.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plan- og utviklingsstyret skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning og materialvalg.
Farger på bygningene skal godkjennes av plan- og utviklingsstyret. Den tradisjonelle todelte fargesettingen skal beholdes og eventuell ny bebyggelse skal ha samme farge som uthusene. Våningshuset kan tilbakeføres til opphavelig fargesetting dersom denne fargesettingen kan dokumenteres. De eldre verneverdige bygningene skal ha taktekkingsmateriale som i dag, eller som tidligere dersom dette kan dokumenteres. Tekking med takstein av tegl kan godkjennes.

3.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter plan- og utviklingsstyret sitt skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten. Eldre vegetasjon (tuntre og lignende) skal tas vare på. Ny vegetasjon skal tilpasses kulturlandskapets særpreg m.h.t. plassering og type.

3.3 Innhegning av forhage og grøntanlegg samt oppsetting av eventuelt skille i eiendomsgrense kan bare skje med plan- og utviklingsstyret sitt samtykke. Slik innhegning bør fortrinnsvis skje med hekk- eller buskplanting og kantstein, eller ved

tradisjonell type trestakittgjerde. Valg av alternativ skal i samråd med fylkeskonservatoren tilpasses tradisjonen for den aktuelle del av utearealet.

3.4 **Byggehøyde**
For ny bebyggelse er maksimalt tillatt mønehøyde kote +49.5 for bygninger med en etasje og kote +51.5 for bygninger med to etasjer.
Tilbygg til hovedbygning skal ha maksimalt tillatt mønehøyde som hovedbygningen.
Tilbygg til drengstue/eldhus skal ha pulttak, med takvinkel som eksisterende bygg, med topp av tak under raft på eksisterende bygg.

3.5 **Byggegrenser**
Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense.

3.6 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, mest mulig trafikksikker og opparbeides i samsvar med vegmyndighetenes krav. Veg, vann og avløpsanlegg utføres i samsvar med krav fastlagt i utbyggingsavtale mellom grunneier og Molde kommune v/ byingeniøren.

3.7 Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig lyssetting bør få en tradisjonell utforming tilpasset det verneverdige bygningsmiljøets særpreg.

3.8 I tilfelle av antenneanlegg skal dette oppsettes felles for alle boligene og plasseringen skal vises på situasjonsplanen.

3.9 Alle fellesareal skal stilles ferdig samtidig med utbyggingen.

3.10 **Trafikkstøy**
For bygninger som er spesielt utsatt for trafikkstøy skal det iverksettes støytiltak slik at støynivået innendørs ikke overstiger veiledende støygrenser i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet.

For områdene nærmest Frænavegen skal det utføres støyskjermingstiltak ved å legge opp en voll langs Frænavegen. Støyvollen er illustrert på plankartet. Jfr. støy-beregningsrapport datert 13.09.05.

§ 4 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

4.1 Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles av bygningsrådet.

Eksisterende bygninger – bevaringsverdig bebyggelse

4.2 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at bygningenes takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.3 Eksisterende bygninger regulert til bevaring tillates ikke revet.

4.4 Verneverdige bygninger kan innvendig istandsettes teknisk og bygningsmessig forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

4.5 Stabburet kan flyttes tilbake til tidligere plassering øst for våningshuset.

Nye bygninger

4.6 På området kan det føres opp garasjeanlegg i inntil to etasjer hvor andre etasje kan brukes til boligformål. Innenfor planområdet er det tillatt å føre opp avfallsrom og redskapsbod. Maksimal gesimshøyde skal være 4 meter og maksimal mønehøyde 7 meter. Takvinkel skal ligge i intervallet 36 – 45 grader. Avfallsrom og redskapsbod skal tilpasses i garasjeanlegget.

4.7 Nye bygninger skal plasseres slik i forhold til bebyggelsen og nabohus at det oppnås en god og arkitektonisk helhet i henhold til plan- og bygningslovens intensjoner, tilpasses bygningsmiljøets tradisjonelle særpreg.

Parkering

4.8 Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass til hver boenhet.

§ 5 BEVARING AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE

5.1 Innenfor området regulert til spesialområde – bevaring automatisk fredet kulturminne, ligger det fredet kulturminne skjult under markoverflaten. Den naturlige mark-overflaten med grasvegetasjon skal bevares. Det er forbud mot å grave, bygge, tildekke, utilbørlig skjemme eller på annen måte sette i gang med tiltak som kan skade kulturminne, jfr. § 3 i Kulturminneloven.

§ 6 ANDRE BESTEMMELSER

6.1 Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

6.2 Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Molde 25.04.05
Revidert 24.11.05

Arkitektkontoret BBW AS

Vedtatt i plan- og utviklingsstyretden 14. februar 2006, sak 12/06.

Formann i plan- og utviklingsstyret
Torgeir Dahl

Plan nr 1878
Plan nr 2481
Plan nr 2184

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. NOV 1980
ARK.NR 504

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FUGLSET MOLDE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. BYGGEOMRÅDER

1. Åpen villamessig bebyggelse.
2. Industri.
3. Offentlige bygninger.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

B. LANDBRUKSOMRÅDER

1. Jordbruk, gartneri.

C. TRAFIKKOMRÅDER

1. Kjøreveger.
2. Gangveger.
3. Grøntrabatter.

D. FELLESOMRÅDER

1. Felles atkomstveg.

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0.10.

d) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

Områder for industriformål.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

d) Bebyggelsen skal ikke overstige 3 etasjer eller 15 meter.

e) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

g) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens §62, nr. 3.

§ 6

Offentlig formål.

a) For det offentlige området i planen skal det utarbeides en bebyggelsesplan før byggetillatelse gis for det enkelte bygg. Bebyggelsesplanen som skal godkjennes av bygningsrådet etter vurdering av de berørte etater, skal vise tomtedeling, interne friområder, interne kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan i tillegg til bebyggelsesplanen kreve opparbeidet høydeoppriss før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 7

a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk og/eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.

C. TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

c) Utenfor de viste reguleringsgrenser for trafikkareal er det tillatt å nytte nødvendig areal til skjæringer og fyllinger for vegutbyggingen.

F. FELLESOMRÅDER

§ 9

Felles atkomstveg.

a) Mindre forskyvinger (justeringer) av fellesatkomstvegenes plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e).

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 10

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomt er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningsmurers høyde.

d) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

f) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, 5.11.80

Eiliv Berdal

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

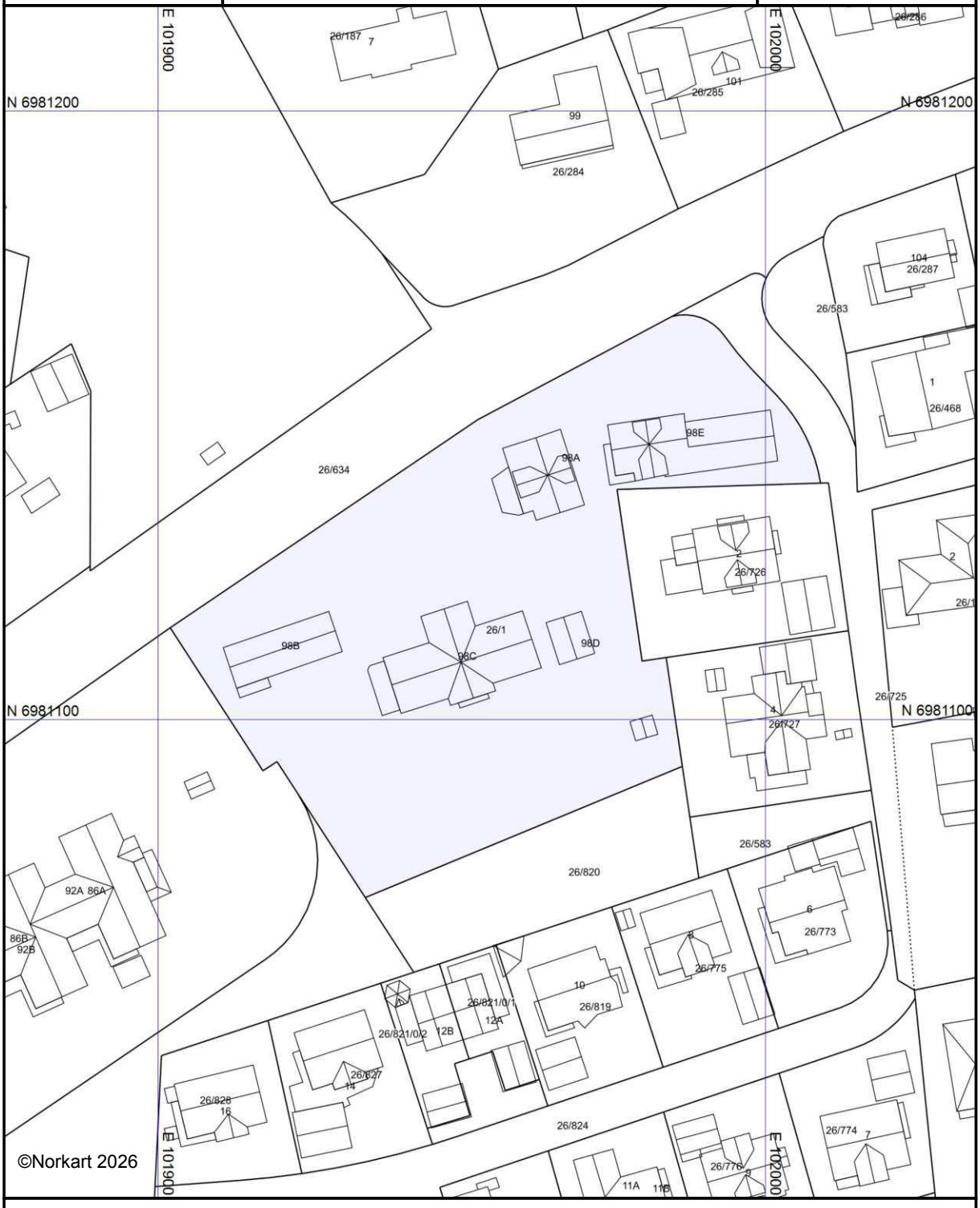
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/1/0/8
Adresse: Frænavegen 98A
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: ANNELH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
2006/2565	24176/2007

Eiendom/byggested 98E09A
Frænavegen 98E 6416 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	1		9098

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Kjøsnes Eiendom AS Parkvegen 16 6413 Molde

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	28.08.2006	DS 06/256
Igangsettingstillatelse etter søknad	14.11.2006	DS 06/387

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Garasje med to leiligheter

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
04.10.2007 27.09.2007	Røberg Bygg AS VVS-team AS

Merknader

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

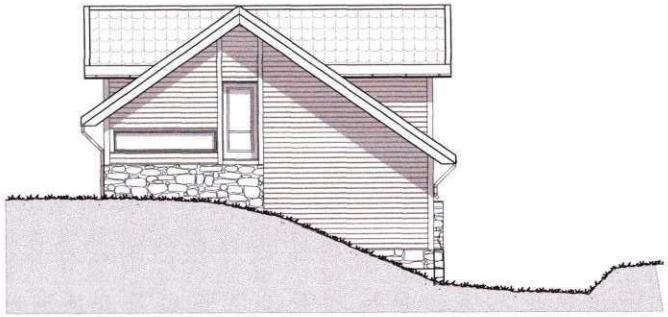
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	11.10.2007	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA Anne Lene Helgetun

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	
Molde Vann og Avløp KF	



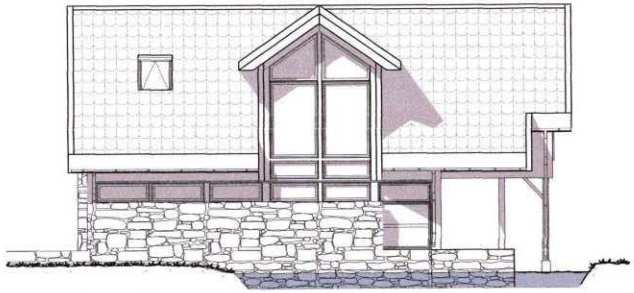
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST

BYGGESAK
19 MAI 2006
Arkiv:

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
06/256 datert 28.08.06
Byggesak og Geodata

NR	REV. GJELDER	DATO

Rammesøknad

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1

ADRESSE: Frænavegen 98, 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

B

V

E

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
B.Brandt	05.05.06	F.Strifeldt	B.Brandt	
PROSJEKTNR		MAL	MÅLESTOKK	
200473		mm	1:100	

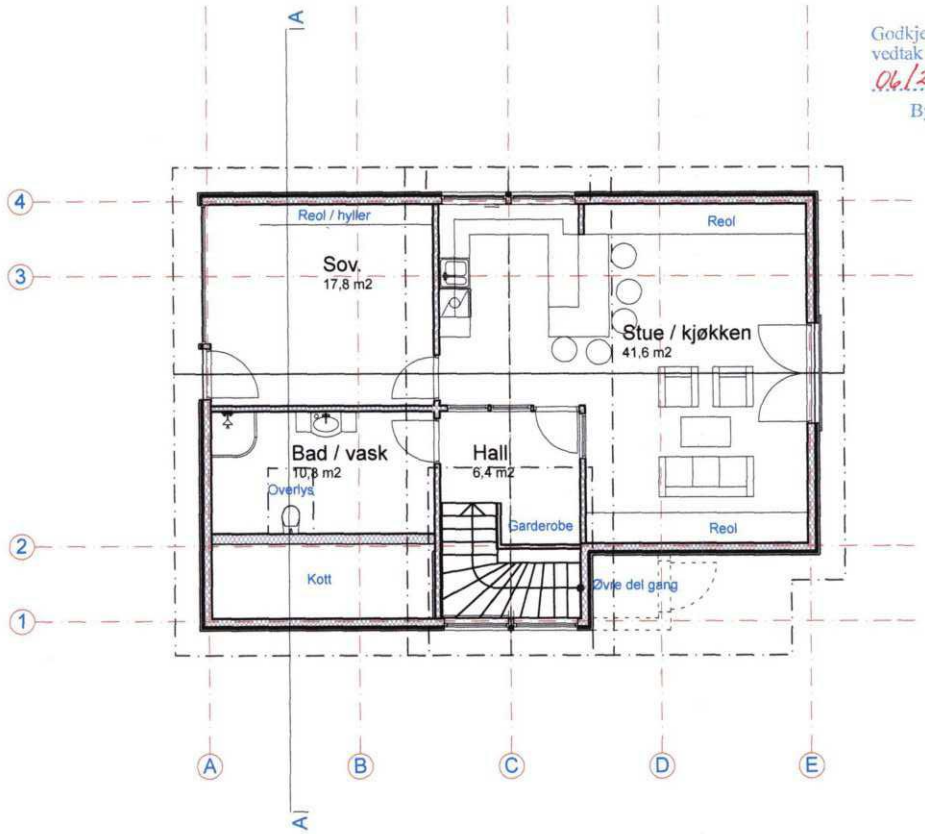
GARASJE VEST
FASADER
Nord, Sør, Øst og Vest

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		30.71	

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

BYGGESAK
19 MAI 2006
Ark.nr.:

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
06/256 datert 28.08.06
Byggesak og Geodata



BRUKSAREAL / ENEBOLIG M/GAR.
1. ETS: (8,80 x 8,30) = 73,04 ≈ 73 m²
2 ETS: (11,85 x 6,15 + 2,80 x 0,30 + 2,40 x 0,20) = 73,23 ≈ 73 m² Seksjon 2

NR	REV. GJELDER	DATO

Rammesøknad

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1
ADRESSE	Frænavegen 98 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

B
V
E

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
B.Brandt	05.05.06	F.Strifeldt	B.Brandt	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
200473	mm	1:100

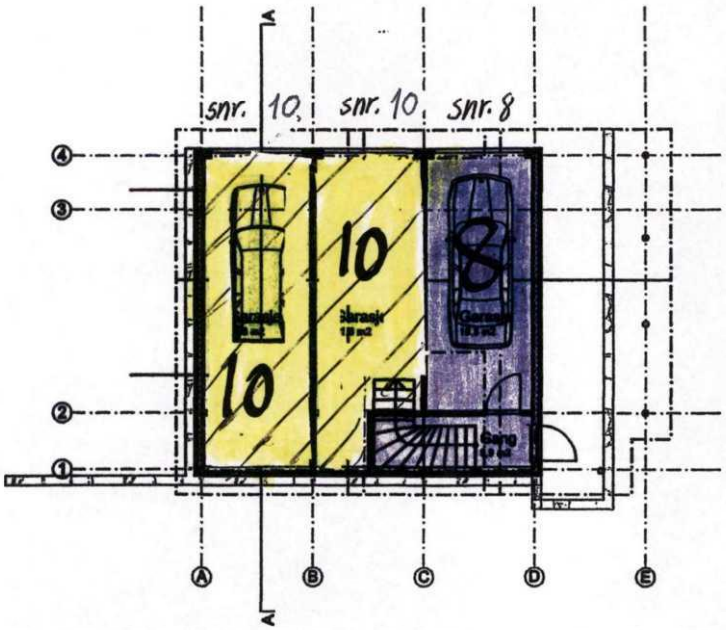
GARASJE VEST
LEILIGHET
Plan 2. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		30.22	

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

SIDE 13

Tilleggsarealer



NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

200473

GNR	BNR
26	1

ADRESSE: Frøstadvegen 98, 6416 Molde

ANSVL.SIGN.	ANSVL.SIGN.	ANSVL.SIGN.	TOMTEGRENSL.

A	ARKITEKTKONTORET BBW AS
B	
V	
E	

B.Brandt	05.05.05	F.Skifteld	B.Brandt
200473		mm	1:100

GARASJE VEST
GARASJER
Plan 1. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		30.12	

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 06/256

Kjøsnes Eiendom AS
Parkvegen 16

6413 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/2565-9	Anne Lene Helgetun	26/1	28.08.2006

Rammetillatelse for oppføring av garasjer med to leiligheter. Gnr. 26, bnr. 1, Frænavegen 98. Kjøsnes Eiendom AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Kjøsnes Eiendom AS
Hjemmelshaver: Kjøsnes Eiendom AS

Ved søknad datert 18.05.2006 søkes det om tillatelse til oppføring av garasjer med to leiligheter på Fugelset Gård. Samlet bruksareal er oppgitt til 408 m².

Supplerende dokumentasjon er mottatt ved e-post av 13.07, 19.07, 20.07 og 14.08.2006 fra søker.

Søknaden har følgende vedlegg:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- situasjonsplan
- plan-, snitt- og fasadetegninger
- ansvarsoppgave
- terrengsnitt
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Arkitektkontoret BBW AS
- erklæring fra eier av gnr. 26, bnr. 726, Gro Fuglseth og Øystein Heggdal, med tillatelse til å plassere garasje 2,0 m fra nabogrense på visse vilkår

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende bebyggelsesplan Fuglset Gård, plan 200509, regulert til bevaringsverdig bebyggelse.

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk uttaler ved notat av 06.06.2006 at det må anlegges stikkrenne med diameter minimum. Ø 300 mm gjennom avkjørsel til Fasanvegen.

Fylkeskonservatoren har uttalt seg til saken ved brev av 03.07.2006. De mener garasjebygningene vil virke mer kompakte og mindre dominerende med mindre takutstikk og helst grå takstein slik at de ikke konkurrerer med den røde teglsteinen på hovedhuset.

Arkitektkontoret BBW AS har kommentert fylkeskonservatorens uttale ved e-post av 13.07.2007. De mener det er riktig med teglpanner på husene, men har ikke spesiell innvendinger til at takene får noe mindre utstikk.

Fylkeskonservatoren uttaler ved e-post av 24.07.2006 at merknadene er ment som råd. De har derfor ingen innvendinger mot teglstein.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Estetisk vurdering

Bebyggelsesplanens krav om god og arkitektonisk helhet i henhold til plan- og bygningslovens intensjoner, samt tilpasning til bygningsmiljøets tradisjonelle særpreg vurderes ivaretatt.

Fylkeskonservatorens råd om knappere takutstikk kan med fordel etterkommes. Kommunen har ingen merknader til at det benyttes teglpanner.

Beliggenhet og høydeplassering

Kommunen har ingen merknader til den høydeplassering som er foreslått på innsendte terrengsnitt. Når det gjelder plassering i forhold til grense, godkjennes denne på de vilkår som fremkommer av erklæring fra nabo. Vi gjør naboene oppmerksom på at eventuell ny bebyggelse på naboeiendommen må plasseres/utformes slik at kravet til brannsikring mellom bygninger i teknisk forskrift ivaretas.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.

2. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
3. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1 og ansvarlig utførende foretak.
4. Kopi av godkjent sanitærmelding fra Kommunalteknikk.

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet.

Vedtak tillatelse:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om rammetillatelse under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
   - situasjonsplan
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - terrengsnitt
   - søknad om ansvarsrett fra Arkitektkontoret BBW AS
3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og med minsteavstand på 2,0 m til nabogrense.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig golv i garasje fastsettes til maksimalt kote 44,10.

   Som vilkår for kommunens godkjenning av plasseringen skal forutsetninger i erklæring datert 14.07.2006 fra Gro Fuglseth og Øystein Heggdal etterkommes.
4. Det må anlegges stikkrenne med diameter minimum Ø 300 mm gjennom avkjørsel til Fasanvegen
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

6. Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94, nr. 1, første og annet ledd er innsendt og underlagt nødvendig kontroll. Jf. også saksbehandlingsforskriftens § 19.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette

vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når denne meldingen kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

M. Aagaard-Nilsen
Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Anne Lene Helgetun
Anne Lene Helgetun

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Julsundvegen 4, 6412 MOLDE

Kopi til:

Gro Fuglset og Øystein Heggdal	Fasanvegen 2	6416	Molde
Møre og Romsdal fylke v/Fylkeskonservatoren	Fylkeshuset	6404	Molde
Arkitektkontoret BBW AS	Julsundvegen 4	6412	MOLDE

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 06/387

Kjøsnes Eiendom AS
Parkvegen 16

6413 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/2565-0	Ingvar Venås	26/1	14.11.2006

Igangsettingstillatelse for garasje med leiligheter på gnr. 26, bnr. 1, Frænavegen 98. Kjøsnes Eiendom AS

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Kjøsnes Eiendom AS
Hjemmelshaver: Kjøsnes Eiendom AS

Ved søknad datert 3. oktober 2006 søkes det om igangsettingstillatelse for garasje med leiligheter. Rammetillatelse er gitt i sak 06/256.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Røberg Bygg AS
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra VVS-team AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Arkitektkontoret BBW AS og VVS-team AS
- kopi av godkjent sanitærmelding fra Kommunalteknikk

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Røberg Bygg AS	UTF/KUT	2	Utførelse av bygningsmessige arbeider med tilhørende kontroll unntatt tekniske fag.
VVS-team AS	PRO/KPR, UTF/KUT	2	Prosjektering og utførelse av rør- og sanitærinstallasjoner og kontroll av disse arbeidene.

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk har godkjent sanitærmeldingen ved brev av 7. november 2006.

Avdelingens kommentarer

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Benytt helst NBR blankett nr. 5167. Anmodningen skal vedlegges følgende dokumentasjon:

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, hvis det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen. Rapporteringen kan skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier i kommunens koordinatsystem EUREF 89 (fortrinnsvis i digital form) eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK 34.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet.

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a gis det igangsettingstillatelse under følgende forutsetninger:

1. Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.
2. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - søknad om ansvarsrett fra Røberg Bygg AS
   - søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning fra VVS-team AS
4. Kommunalteknikk sine vilkår i godkjent sanitærmelding datert 7. november 2006 skal etterkommes.
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

6. Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når denne meldingen kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

M. Aagaard-Nilsen
Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Ingvar Venås
Ingvar Venås

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Julsundvegen 4, 6412 MOLDE

Utskriftsdato: 13.10.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Frænavegen 98A, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	2 052,48 kr
Eiendomsskatt	8 479,00 kr
Renovasjon	4 096,96 kr
Vann	1 858,90 kr
Sum	**16 487,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	73 m2	12.63	1/1	0 %	921,77 kr	691,35 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	73 m3	12.70	1/1	0 %	926,81 kr	695,11 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	73 m2	15.01	1/1	0 %	1 095,55 kr	821,65 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	73 m3	14.60	1/1	0 %	1 066,16 kr	799,61 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	2 471,25 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	2 stk	4442.50	1/12	0 %	740,41 kr	555,30 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/12	0 %	190,10 kr	142,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	2471700 Prom	3.60	1/1	0 %	8 898,00 kr	6 673,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	73 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**17 133,80 kr**	**12 850,34 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.

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.

Vegstatuskart

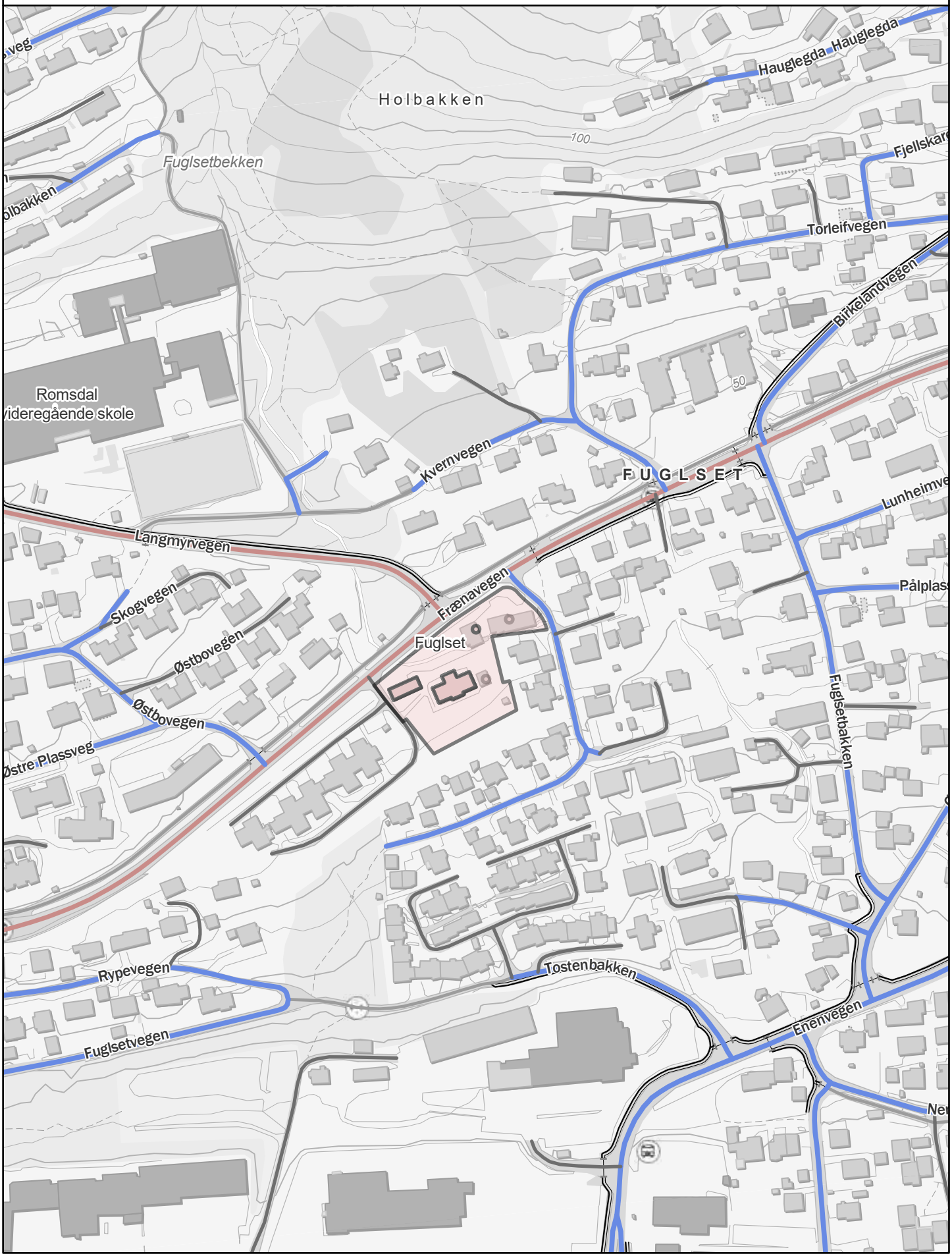
Kommune: Molde

Matr.nr. : 26/1/0/8

Adresse: Frænavegen 98A, 6415 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13/10/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**26**	Bnr:	**1**	Fnr:		Snr:	**8**
Adresse:	**Frænavegen 98A, 6415 MOLDE**						

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 16.10.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**26**	Bnr:	**1**	Fnr:		Snr:	**8**
Adresse:	**Frænavegen 98A, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn:
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Kommentar:

Det er ikke registrert noe fyringsanlegg på adressen.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER
for
G. nr. 26, br. nr. 1 i Molde kommune
Org. nr. 990 479 623

§ 1
Navn, forretningskontor og formål.

Navnet på sameiet er Fuglset Gård Boligsameie, og har forretningsadresse i Molde.

Sameiet har til formål å ivareta eiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, samt de fellesareal og fellesanlegg som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte seksjon eller kun benyttes av den enkelte sameier.

§ 2
Eiendommen

Eiendommen omfatter g. nr. 26, br. nr. 1 i Molde kommune.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Eiendommen består av følgende bygninger:

Den tidligere hovedbygningen på gården med 6 leiligheter, Eldhuset med 3 leiligheter, Stabburet med 1 leilighet, og 2 garasjebygg med en leilighet i hver.

Eiendommen er inndelt i følgende seksjoner:

Seksjon nr. 1 87/855 m2
Seksjon nr. 2 87/855 m2
Seksjon nr. 3 88/855 m2
Seksjon nr. 4 89/855 m2
Seksjon nr. 5 51/855 m2
Seksjon nr. 6 52/855 m2
Seksjon nr. 7 63/855 m2
Seksjon nr. 8 76/855 m2
Seksjon nr. 9 80/855 m2
Seksjon nr. 10 55/855 m2
Seksjon nr. 11 69/855 m2
Seksjon nr. 12 58/855 m2

§ 3
Den enkelte sameiers råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, det være seg overdragelse, utleie eller pantsettelse, og har rett til å nytte fellesarealer til det formål de er beregnet til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade, hinder eller ulempe for andre sameiere.

Erverver av seksjon og eventuelle leietakere må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til forretningsfører eller styreleder om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer i sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakernes interesser i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Dersom en seksjon leies ut er det utleiers ansvar å informere om pliktene som påhviler leietakeren i henhold til våre vedtekter. Fremleie er ikke tillatt for en leietaker.

§ 4
Parkering

Kjøring på gårdsplassen bør begrenses begrenses mest mulig, dvs. at biler ikke skal stå parkert over natten eller over lengre tid på selve gårdsplassen. Unntaket er parkeringsplassen som er opparbeidet mellom Eldhuset (Frænavegen 98B) og Fuglsetbekken. Denne plassen er beregnet til gjesteparkeringsplass for beboerne i Eldhuset. Til tider er det trangt på parkeringsplassen, men det henstilles til alle som har garasje om å benytte disse. Plassen foran søppeldunkene kan brukes som gjesteparkering, men aldri på hentedager, som normalt er på mandager.

§ 5
Søppel

Det står fem dunker på østsiden av garasjene, to for papir og papp, to for restavfall og en for matavfall. Hver seksjonseier sorterer sitt eget søppel, og sørger for at det også er sortert etter kasting i dunkene. Store pappesker brettes flate slik at de tar minst mulig plass, og det er fint hvis papirdunkene blir tråkket etter når

de begynner å bli fulle og det er en stund til neste tømming.

Plastavfall legges i plastsekk i stativ i fellesbua i garasjebygget.
I fellesbua er det også en stor plastdunk til tømming av glass og metallemballasje.

§ 6
Vedlikehold, ombygging og endring av egen seksjon

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt utstyr og innretninger innenfor egen seksjon, og har også plikt til å sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt så lekkasjer unngås. Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader og forsømt vedlikeholdsplikt.

Oppdager seksjonseier skade på bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for et hvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning. (Jfr. § 33)

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte eventuelle tap dette påfører andre seksjonseiere. (Jfr. § 34)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig vedlike.

Sameiet plikter å holde nødvendig adkomst tilgjengelig for avfallstransport og for utrykningskjøretøyer. Renovasjon ivaretas ved felles avfallssystem.

§ 7
Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, eller andre arealer sameier har enerett til å bruke. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter gjeldende sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, og hver sameier skal hver måned forskuddsbetale et beløp som blir fastsatt av sameierne på årsmøtet i henhold til fremlagt budsjett. (Jfr. Eierseksjonslovens § 29).
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eiendommen. (Jfr. § 38

og § 39).

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som gjelder for angjeldende møte.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år så snart som mulig etter årsskiftet, senest innen utgangen av mars måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen rimelig tid slik at de kan settes på sakslisten for årsmøtet. Dato for siste frist må oppgis.

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

§ 9
Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) styrets årsmelding,
b) foregående års regnskap,
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning, skal utsendes en uke før ordinært årsmøte til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet.

Bortsett fra de tre sakene som er nevnt foran, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 10
Møteledelse. Protokoll.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som

gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for sameierne.

§ 11
Årsmøtets vedtak.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak som omhandler eierseksjonslovens § 49. Dette gjelder ombygging, påbygging, omgjøring av fellesarealer m.v.

§ 12
Panterett.

De andre seksjonseierne har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eierseksjonslovens § 31).

§ 13
Styret.

Sameiet skal ha et styre på minimum tre medlemmer, som velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Årsmøtet velger ett varamedlem til styret. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styremedlemmene velges for to år.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige sameieres vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren (kassereren) kan kreve at styret kalles sammen.

Styret skal føre protokoll fra sine møter, og alle fremmøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ta beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Den daglige virksomhet kan utøves av en forretningsfører eller kasserer som sitter i styret. Forretningsfører eller kasserer ansettes av styret, som fastsetter godtgjørelse og andre betingelser.

§ 14
Vedlikehold.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. (Se også § 6).

§ 15
Vedlikeholdsfond.

Årsmøtet opprettholder et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter som i henhold til sameiets vedtekter skal dekkes av sameierne i fellesskap. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av de avtalte fellesutgiftene.

§ 16
Utvendige forandringer

Styrets godkjennelse må innhentes for all forandring som har innvirkning på bygningenes utseende, som maling, antenner eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

§ 17
Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyr må skje under kontroll, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Det samme gjelderurinflekker i snøen langs veikantene om vinteren. (Jfr. lovens § 28).

§ 18
Arbeid som må utføres av seksjonseierne

Sameiet har ikke vaktmester, da majoriteten av seksjonseierne er innstilt på å utføre forefallende arbeid på uteområder m.v. på dugnad. Det gjelder for eks. følgende arbeidsoppgaver:

* Stell av planter og grøntanlegg
* Plenklipping
* Rengjøring av søppeldunker
* Snørydding som ikke kan utføres av brøytemaskin
* Sette opp brøytestikker til vinteren og ta dem ned til sommeren

Seksjonseiere som ikke kan delta i nevnte fellesoppgaver, må enten leie noen til å utføre arbeidet for seg eller betale et forholdsvis beløp.

§ 19
Opplysninger til megler

Boligsameiet kan ta gebyr for opplysninger som forlanges av megler eller andre i forbindelse med salg av seksjon og eierskifte. Det samme gjelder for vurdering og godkjenning av ny seksjonseier.

Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§ 20
Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

§ 21
Eierseksjonsloven -Tvister.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 (Lov om eierseksjoner), som er ufravikelig, til anvendelse i sameiet.

(Disse vedtekter er vedtatt på årsmøtet 24.04.2019 og erstatter tidligere vedtekter fra 2010).

Referat fra årsmøte i Fuglset Gård Boligsameie

Årsmøtet ble avholdt 28.januar 2026 kl 19.00 hos May Britt Faksvåg.

Til stede:

Svein Petter Heggdal, Solfrid Helen Thomassen, Anthony Valen, Bjørnar Solheim, Liane Schuldt, Gro Fuglseth, Solrunn Elin Stornes, May Britt Faksvåg, Martine Strande, Øystein Sletvold.

Sittende styre har bestått av:

May Britt Faksvåg, styreleder

Øystein Sletvold, styremedlem

Bjørnar Solheim, styremedlem

Solfrid Thomassen, kasserer

Godkjenning av innkalling og saksliste

Godktjent

Valg av møteleder og referent

May Britt Faksvåg møteleder

Solfrid Thomassen referent

Valg av seksjonseier til å underskrive protokoll sammen med møteleder

Martine Strande

Dugnad

Øystein Sletvold orienterte om fellesarbeid som er utført i 2025

Hvis det er noen som ser noe som en kan utføre på fellesarealene, så ta kontakt med May Britt eller Øystein for å få godkjenning for å kjøpe inn det som trenges, og få utlegg refundert fra styret.

Årsmelding 2025

Gjennomgått og godkjent.

Regnskap 2025

Kasserer gikk gjennomregnskap 2025.

Det ble stilt spørsmål om størrelsen på lånet opp mot innestående på bankkonto. Vi har pr 31.12.2025 kr 440 000,- stående på høyrentekonto. Grunnen til at ikke noe av lånet er innfridd er at det i 2026 allerede er planlagt en del vedlikehold av bygninger (skifte av ytterdør og verandadør), samt at det vil komme en del vedlikehold framover på grunn av bygningsmassen nå er 20 år.

Regnskapet ble godkjent.

Budsjettforslag 2026

Gjennomgått av kasserer og blir tatt til etterretning.

Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag.

Valg

May Britt Faksvåg, styreleder, valgt for 1 år.

Øystein Sletvold, styremedlem, valgt for 2 år.

Bjørnar Solheim, styremedlem, valgt for 2 år.

Solfrid Thomassen, kasserer, ikke på valg.

Årsmøtet ble avsluttet kl 20.00

Martine Strande

Martine Strande

May Britt Faksvåg

May Britt Faksvåg

FUGLSET GÅRD BOLIGSAMEIE		Budsjett						2026					
Seksjoner	**Totalt**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
Brøk m2	**855**	**87**	**87**	**88**	**89**	**51**	**52**	**63**	**76**	**80**	**55**	**69**	**58**
Kostnad		**Heggdal**	**Thomassen**	**Valen**	**Solheim**	**Rokstad**	**Schuldt**	**G Fuglseth**	**Aarstad**	**Stornes**	**Faksvåg**	**Strande**	**Sletvold**
Brøyting	35 000	3 561	3 561	3 602	3 643	2 088	2 129	2 579	3 111	3 275	2 251	2 825	2 374
Kabel TV ab	100 000	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333
Vedl.hold + diverse	60 000	6 105	6 105	6 175	6 246	3 579	3 649	4 421	5 333	5 614	3 860	4 842	4 070
Strøm fellesmåler	7 000	712	712	720	729	418	426	516	622	655	450	565	475
Forsikring	70 000	7 123	7 123	7 205	7 287	4 175	4 257	5 158	6 222	6 550	4 503	5 649	4 749
Avdrag lån	27 700	2 819	2 819	2 851	2 883	1 652	1 685	2 041	2 462	2 592	1 782	2 235	1 879
Renter lån -innskudd	40 500	4 121	4 121	4 168	4 216	2 416	2 463	2 984	3 600	3 789	2 605	3 268	2 747
Kontorrekvisita	1 500	153	153	154	156	89	91	111	133	140	96	121	102
Bankgebyr	800	81	81	82	83	48	49	59	71	75	51	65	54
Styrehonorar	18 000	1 832	1 832	1 853	1 874	1 074	1 095	1 326	1 600	1 684	1 158	1 453	1 221
Sum inkl vedl.fond	**360 500**	**34 840**	**34 840**	**35 145**	**35 450**	**23 872**	**24 177**	**27 528**	**31 489**	**32 708**	**25 091**	**29 356**	**26 005**
Pr Måned uten frikjøp	30 042	2 903	2 903	2 929	2 954	1 989	2 015	2 294	2 624	2 726	2 091	2 446	2 167
Kontrollsum	360 500	30 042											

Årsregnskap 2025

Resultat

	2025	2024
Inntekter		
Felleskostnader	360 492	305 441
Utbytte Gjensidige	7 059	6 187
Diverse inntekter	750	2 000
Sum inntekter	**368 301**	**313 628**
Kostnader		
Driftskostnader		
Internett/ TV	104 643	102 639
Fellestrøm	5 789	7 838
Brøyting	31 425	46 344
Forsikring	72 947	64 713
Vedlikehold og drift	57 592	180 338
Instalert e-bil lading/strøm	3 642	4 550
Sum driftskostnader	**276 037**	**406 421**
Lønnskostnader		
Styrehonorar	18 256	18 256
Sum lønnskostnader	**18 256**	**18 256**
Totale driftskostnader	**294 293**	**424 677**
Finanskostnader		
Bank- og kortgebyr	852	462
Renter på bankinnskudd	- 9 289	
Betalte renter på lån	55 019	38 742
Sum finanskostnader	**46 582**	**39 203**
Sum kostnader	**340 875**	**463 880**
Årsresultat	**27 426**	**- 150 252**

Balanse

	2025	2024
Omløpsmedler		
Bankinnskudd	458 174	425 560
Sum omløpsmiidler	**458 174**	**425 560**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital	- 197 373	- 224 800
Avsatt leverandørgjeld	30 000	
Lån	625 547	650 360
Sum egenkapital og gjeld	**458 174**	**425 560**

Årsmelding

Fra styret i Fuglset Gård Boligsameie

Org.Nr 990 479 623

Driftsåret 2025

Styret har bestått av :

May Britt Faksvåg - leder

Solfrid Thomassen - kasserer

Øystein Sletvold - styremedlem

Bjørnar Solheim - styremedlem

Beboeroversikt pr 1.1.2026

Svein Petter Heggdal, Solfrid Helen Thomassen, Anthony Valen Bjørnar Solheim, Anders Rokstad Aarø (enhet utleid), Liane Schuldt, Gro Fuglseth, Øystein Heggdal (enhet utleid) Håkon Bye Aarstad, Solrunn Elin Stornes, May Britt Faksvåg, Martine Strande, Øystein Sletvold.

I 2025 ble det avholdt

4 styremøter

1 årsmøte

1 medlemsmøte i etterkant av årsmøte jan 2025.

I tillegg har styret hatt god kontakt via mail og meldinger.

I 2025 har vi gjort følgende utbedringer/vedlikehold:

Ulset Bygg har vært innleid som konsulent og snekker ved feler anledninger. Vi må bytte verandadør i 98E og ytterdør i 98D i 2026.

Brua er utbedret i 2025.

Vi har kjøpt inn utstyr og redskap til fellesarbeid.

Årsregnskap og budsjett:

Solfrid orienterer

Dugnad:

Øystein orienterer

Forslag til styre:

May Britt Faksvåg styreleder velges for 1 år

Solfrid Thomassen kasserer/styremedlem ikke på valg

Øystein Sletvold styremedlem på valg for 2 år

Bjørnar Solheim styremedlem på valg for 2 år

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0084 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2860631/18659445
Bestilling: C3 2022-05-24 (8) 18

Dato
24.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11528	60	20.12.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Møre Eiendomsmegling AS
Amtmann kroghsgt. 3

TINGLYST
20 DES. 2006
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 11528

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde	26	1		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
976 309 227	KJØSNES EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	87	B	13				25				37				49			
2	B	87	B	14				26				38				50			
3	B	88	B	15				27											
4	B	89	B	16				28											
5	B	51	B	17				29											
6	B	52	B	18				30											
7	B	63	B	19				31											
8	B	76	B	20				32											
9	B	80	B	21				33				45				57			
10	B	198	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Doknr: 11528 Tinglyst: 20.12.2006 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 871 = nevner: 871

Bekrefter herved til tinglysningen av nærværende dokument.
MØRE EIENDOMSMEGLING AS

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift
14/12-06	SVEIN ARNE KJØSNES TERJE KJØSNES

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Molde, den 14.12.06 KJØSNES EIENDOM AS Styrets leder Svein Arne Kjøsnes Daglig leder Terje Kjøsnes		

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
26	1			MOLDE **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
MOLDE, 15.12.06	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
14/12-06	SUSIN ARNE KJØSNES TERJE KJØSNES

Side 1

SIDE 1



STATENS KARTVERK

3000 Situasjonsplan RevA

NR	REV. GJELDER	DATO
A	Korrigert mur stabbur og vei hovedhus	28.06.06

Detaljprosjekt

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

PROSJEKT NR 200473

GNR	BNR
26	1

ADRESSE Frænavegen 98
6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MFN
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

B
V
E

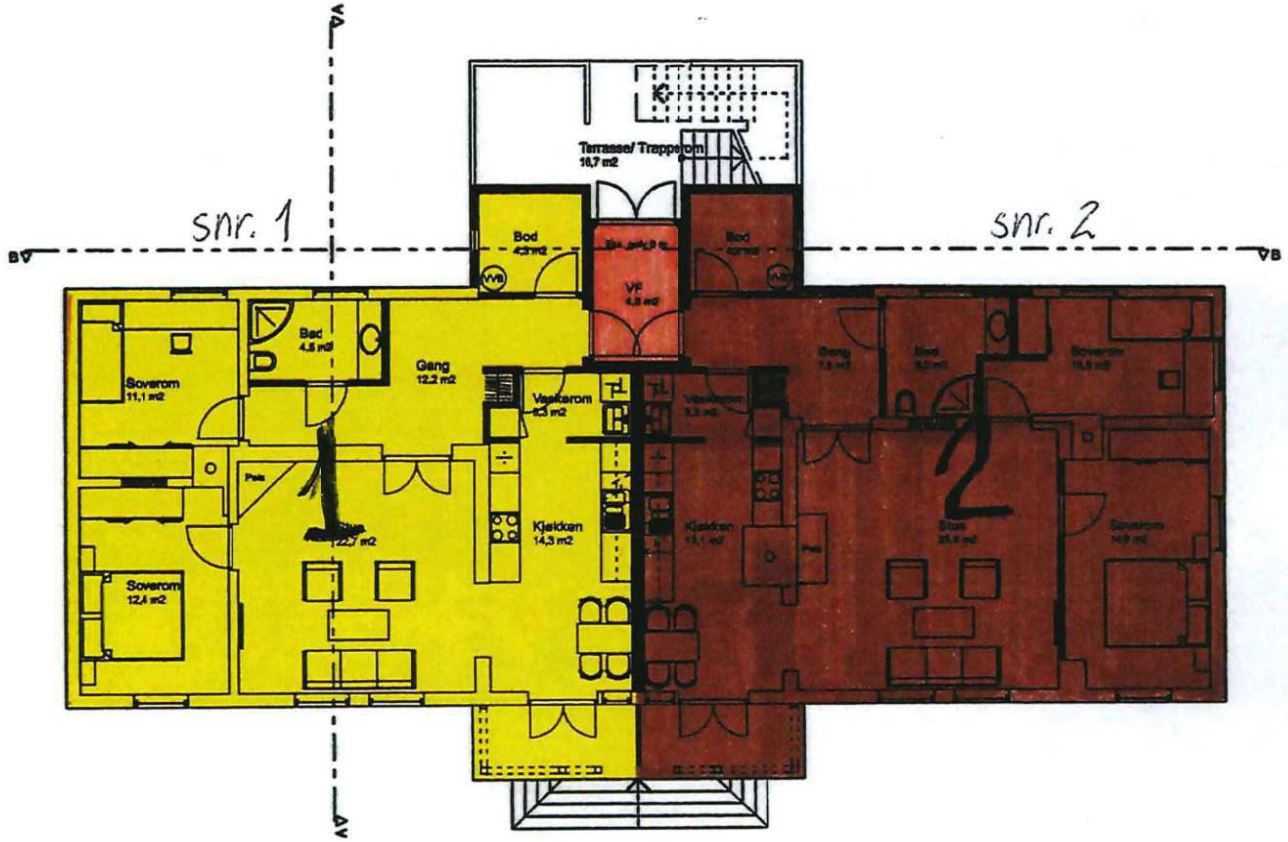
B.Brandt	02.05.06	F.Strifeldt	B.Brandt	
200473		mm	1:500	

SITUASJONSPLAN

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		30.00	A

side 2

seksjon 1
seksjon 2
Felles areal



B	Som bygget	05.07.06
A	Som bygget	30.06.06
	Rammesøknad	21.07.05
NR	REV. GJELDER	DATO

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

Ombygging/ Nybygg

PROSJEKT NR **200473**

GNR	BNR
26	1
ADRESSE	Fransevegen 98 6416 MOLDE

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A
B
V
E

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 62 60 FAX 71 24 62 61

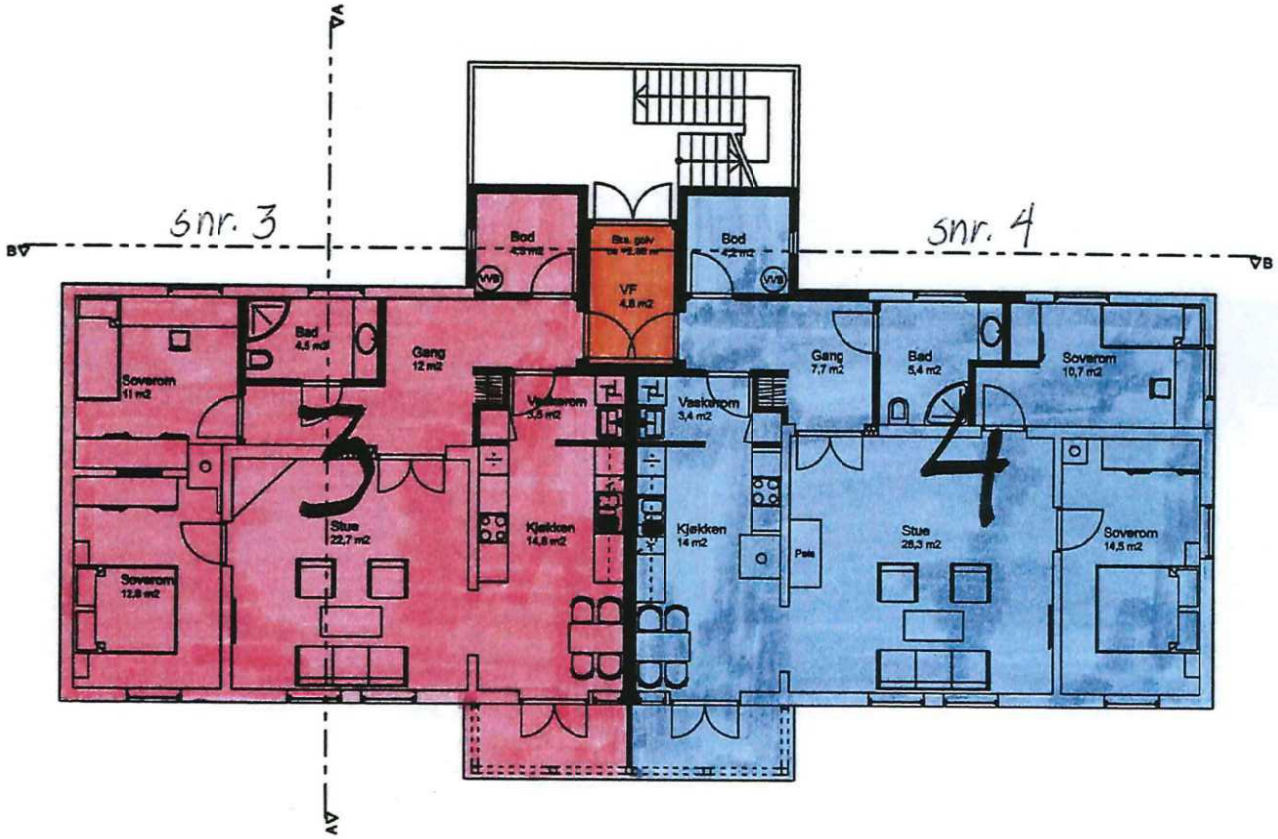
BB	21.07.05	HS	BB	
200473		mm	1:100	

HOVEDBYGNING
Plan 1. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		20.01	B

side 3

seksjon 3
seksjon 4
Fellesareal



B	Som bygget	05.07.06
A	Som bygget	30.06.06
	Rammesøknad	21.07.05
NR	REV. GJELDER	DATO

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

Ombygging/ Nybygg

PROSJEKT NR **200473**

GNR	BRN
26	1
ADRESSE	Frænavegen 98 6416 MOLDE

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A
ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

B
V
E

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET	KONTROLL	DOKUMENT
BB	21.07.05	HS	BB	
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
200473		mm	1:100	

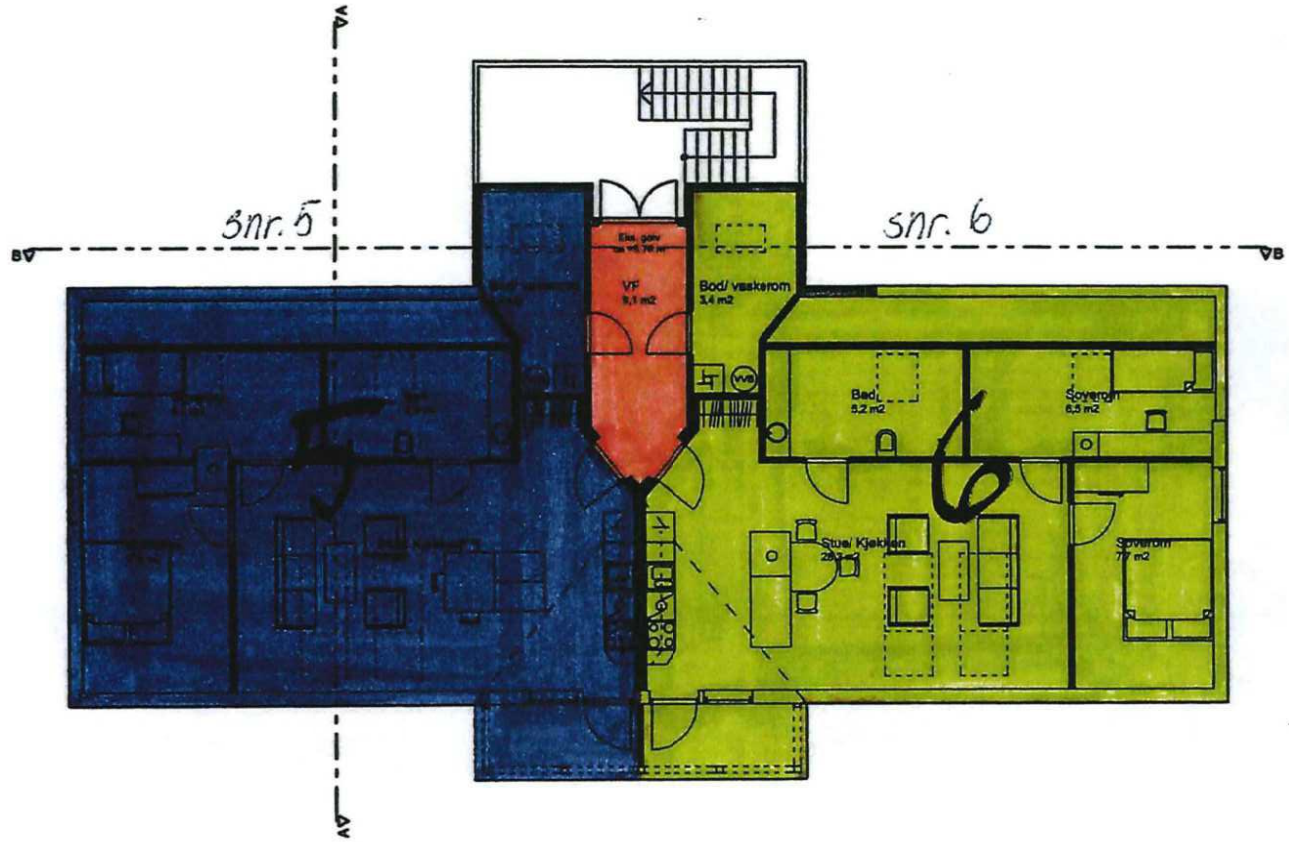
HOVEDBYGNING
Plan 2. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		20.02	B

STATENS KARTVERK

Side 4

seksjon 5
seksjon 6
Fellesareal



NR	REV. GJELDER	DATO
B	Som bygget	05.07.06
A	Som bygget	30.06.06
	Rammesøknad	21.07.05

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

Ombygging/ Nybygg

PROSJEKT NR **200473**

GNR	BNR
26	1

ADRESSE: Fransevegen 98, 6416 MOLDE

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MFA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 00 FAX 71 24 02 01

A
B
V
E

BB	21.07.05	HS	BB	
200473		mm	1:100	

HOVEDBYGNING
Plan loft

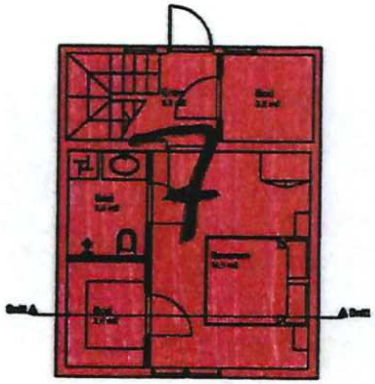
FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		20.03	B

STATENS KARTVERK

SIDE 5

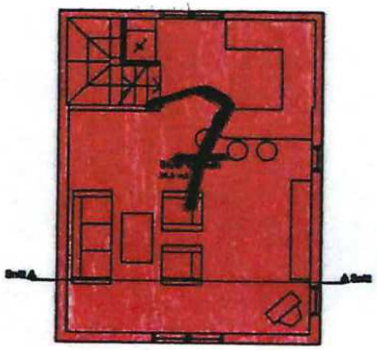
seksjon 7

snr. 7



Plan 1. etasje

snr. 7



Plan 2. etasje

NR	REV. GJELDER	DATO
C	Korrigert areal 2. etasje	05.07.06
B	Nye vindu mot øst	01.03.06
A	Endringer ved innvendig trapp	17.11.05
	Rammesøknad	21.07.05

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

Ombygging/ Nybygg

PROSJEKT NR 200473

GNR	BNR
26	1
ADRESSE	Frænavegen 98 6416 MOLDE

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL
		61.0 m²	

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MFA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 00 FAX 71 24 02 01

BB	21.07.05	HS	BB	
200473		mm	1:100	

STABBUR
Plan 1. og 2. etasje

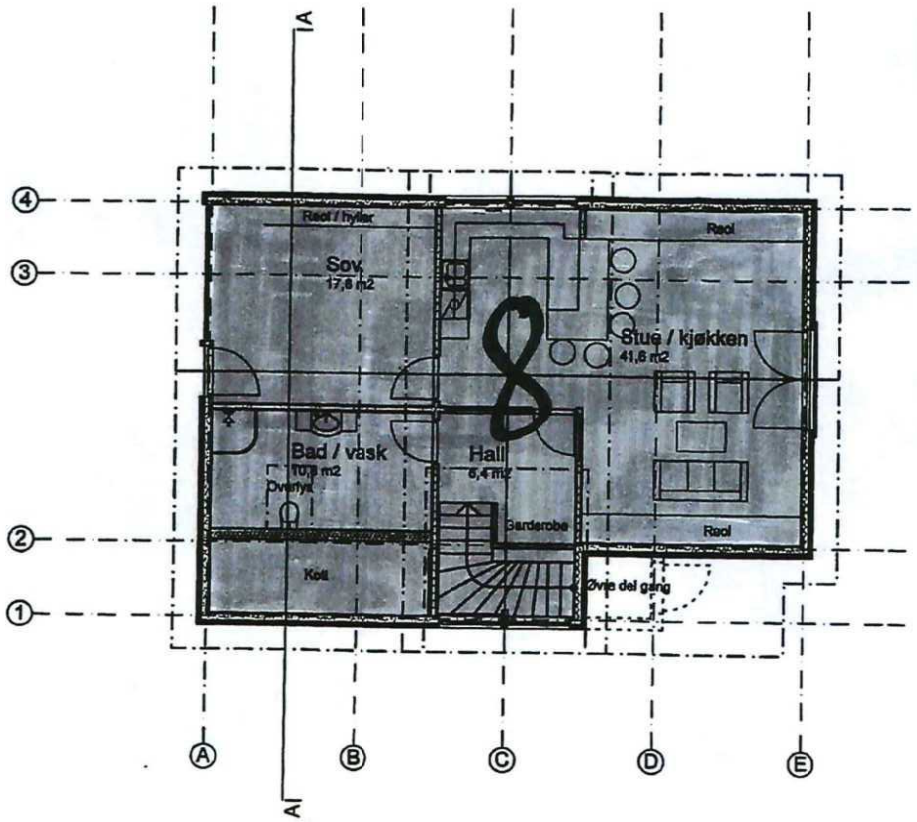
FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		20.07	C

STATENS KARTVERK

SIDE 6

Seksjon 8

BYGGESAK
19 MAI 2006



NR	REV. GJELDER	DATO

Rammesøknad

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1
ADRESSE	Frænavegen 98 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

B

V

E

TEGNER	DATO	TEGNET	GODKJENT	GODKJENT
B.Brandt	05.05.06	F.Strifeldt	B.Brandt	
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
200473		mm	1:100	

GARASJE VEST
LEILIGHET
Plan 2. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A	-	30.22	

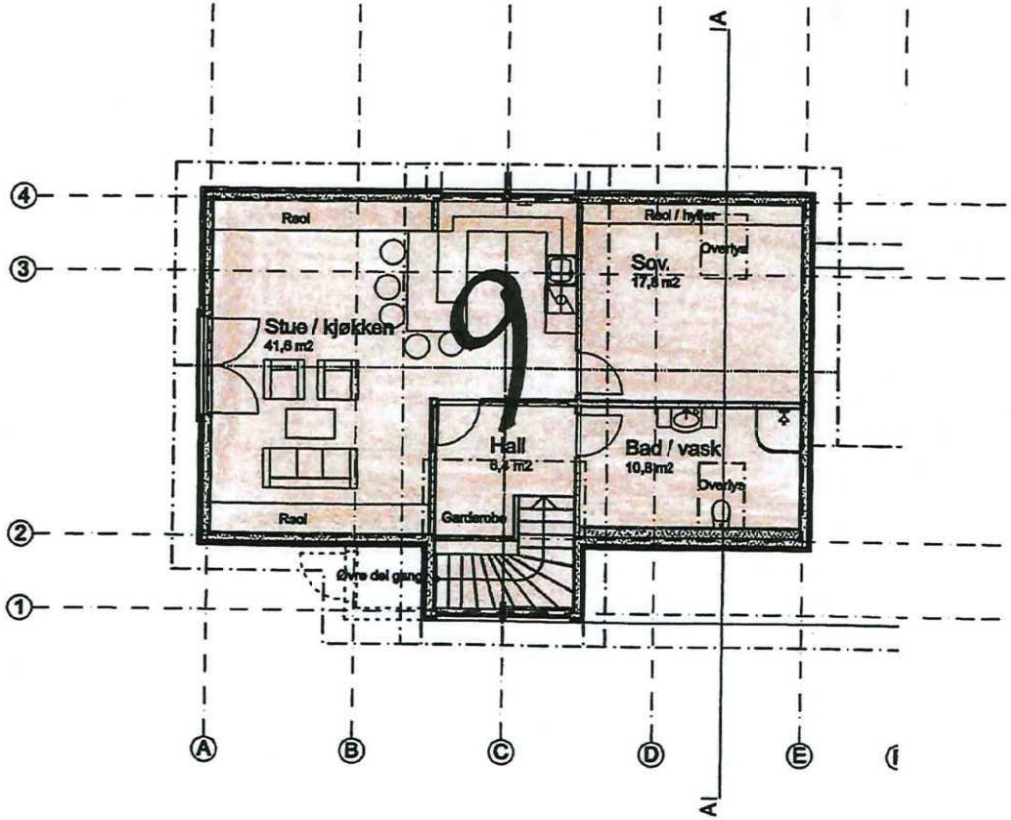
STATENS KARTVERK



SIDE 7
seksjon 9

snr. 9

BYGGESAK
19 MAI 2006



NR	REV. GJELDER	DATO

Rammesøknad

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1

ADRESSE: Frænavegen 98, 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A
B
V
E

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NFA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 66 FAX 71 24 02 61

TEGNER	DATO	TRUET	KONTROLL	GODKJENT
B.Brandt	02.05.06	F.Strifeldt	B.Brandt	

PROSJEKTNR	ENH.	MÅLESTOKK
200473	mm	1:100

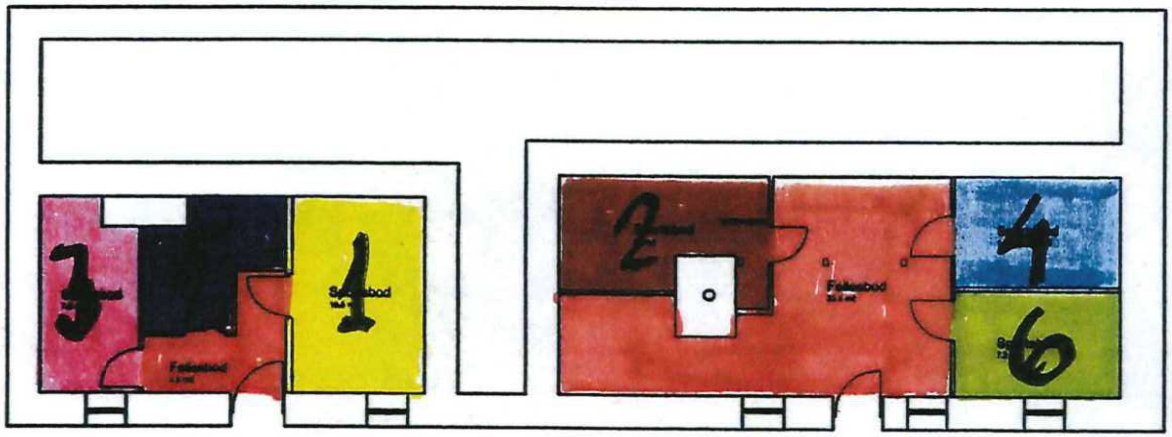
GARASJE ØST
LEILIGHET
Plan 2. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		30.21	

STATENS KARTVERK

SIDE 8

- Tilleggsareal seksjon snr. 1
- Tilleggsareal seksjon snr. 2
- Tilleggsareal seksjon snr. 3
- Tilleggsareal seksjon snr. 4
- Tilleggsareal seksjon snr. 5
- Tilleggsareal seksjon snr. 6
- Fellesareal



NR	REV. GJELDER	DATO
A	Konigert iht. oppmåling	03.08.06

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

Ombygging/ Nybygg
PROSJEKT NR 200473

GNR	BNR
25	1
ADRESSE	Fosnavegen 98 6416 MOLDE

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A B V E

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL BTA
JULSUNDVEIEN 4, 6402 MOLDE
TLF 71 24 65 00 FAX 71 24 65 01

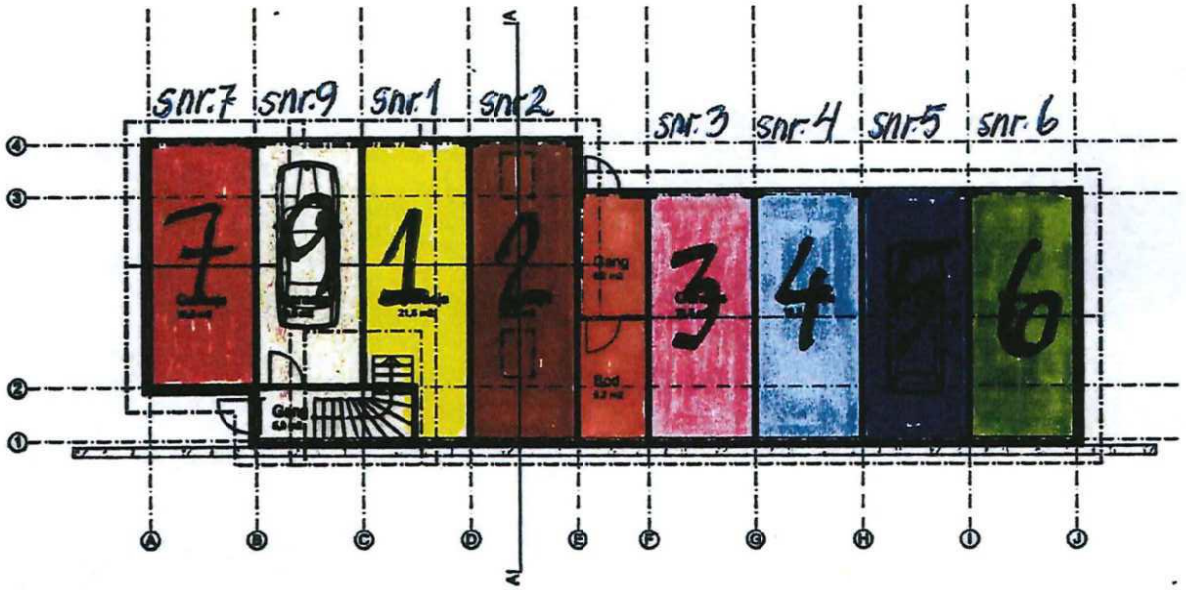
BB	06.07.06	HS /SBB	BB	
200473		mm	1:100	

HOVEDBYGNING
Plan underetasje

STATENS KARTVERK

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
Å		20.10	A

SIDE 9
Tilleggs arealer



NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

200473

26	1
Prestegata 56	
6416 Molde	

A	ARKITEKTKONTORET SBW AS
B	
V	
E	

S.Brandt	02.06.09	F.Strömdahl	S.Brandt
200473	mm	1:100	

GARASJE ØST
GARASJER
Plan 1. etasje

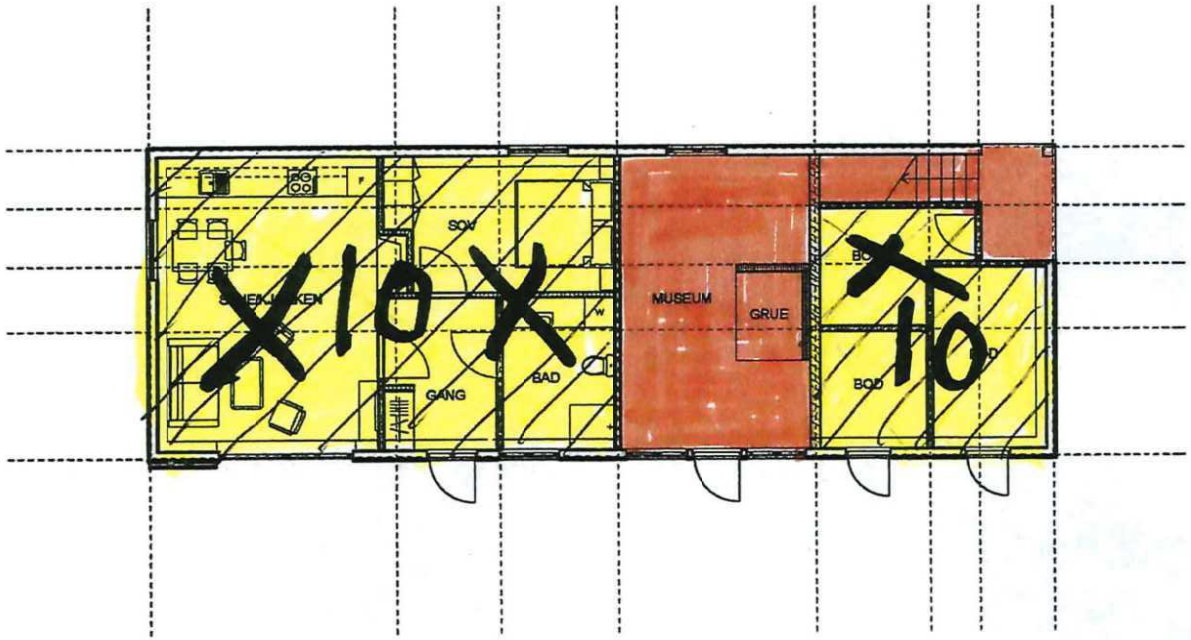
A		30.11	

STATENS KARTVERK

side 10

snr. 10

Fellesareal



NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

Kjøsnes Eiendom As
Fuglset Gård Eldhus

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1
ADRESSE	Fraanavn. 98 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 80 FAX 71 24 02 81

B

V

E

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	16.11.06	SH	BB	
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
200473		mm	1:100	

PLAN 1. ETASJE

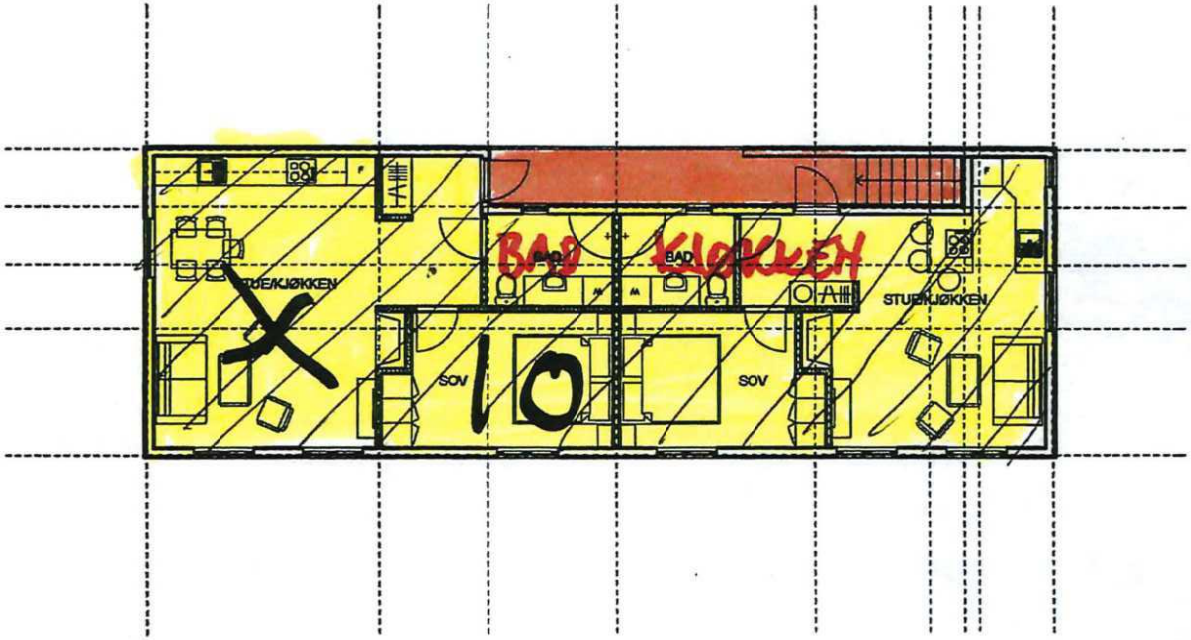
FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		31.10	

STATENS KARTVERK

side 17

snr. 10

Fellesareal



NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

Kjøsnes Eiendom As
Fuglset Gård Eldhus

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1

ADRESSE Frasnavn. 98
6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NFA JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE TLF 71 24 02 80 FAX 71 24 02 81
B	
V	
E	

BB	16.11.06	SH	BB	
200473		mm	1:100	

PLAN 2. ETASJE

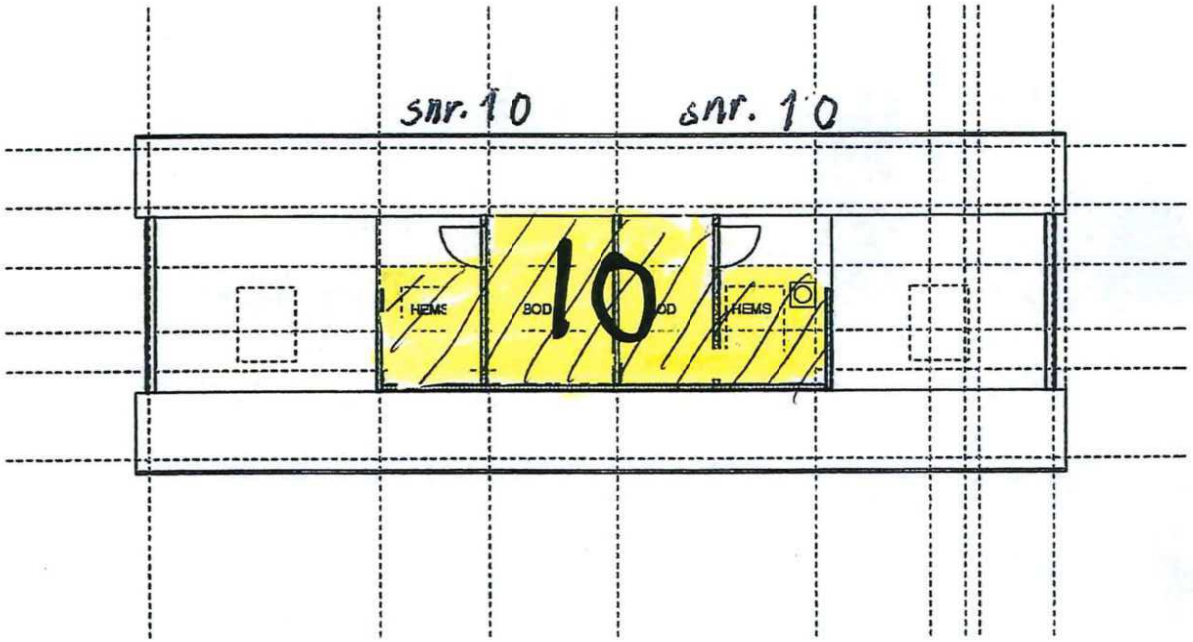
FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		31.20	

STATENS KARTVERK

side 12

selvjon 10 tilleggsareal

selvjon 10 tilleggsareal



NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

Kjøsnes Eiendom As
Fuglset Gård Eldhus

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1

ADRESSE Frøsnavn. 98
6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPK
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

B

V

E

BB	16.11.06	SH	BB	
200473		mm	1:100	

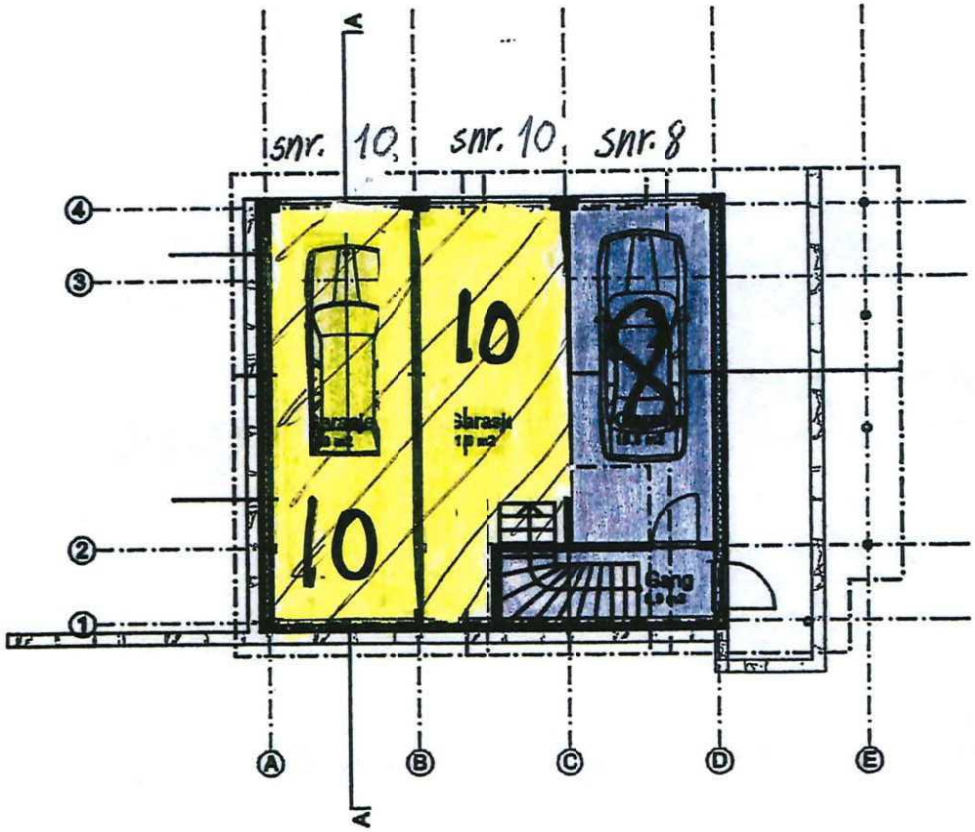
PLAN LOFT

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		31.30	

KARTVERK STATENS

SIDE 13

Tilleggsarealer



NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

FUGLSET GÅRD
Kjøsnes Eiendom AS

PROSJEKT NR 200473

GNR	BNR
26	1
ADRESSE	Framnavegen 98 6416 Molde

ANSVL. ENH.	ANSVL. ENH.	ANSVL. ENH.	TOMTEANSVL.

A	ARKITEKTKONTORET BBW AS
B	
V	
E	

B.Brandt	05.05.06	F.Strifeldt	B.Brandt	
200473		mm	1:100	

GARASJE VEST
GARASJER
Plan 1. etasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		30.12	

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0084 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2860632/18659450
Bestilling: C3 2022-05-24 (8) 23

Dato
24.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
928668	200	9.11.2011	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen
GiK

Løpenummer for forretning: 601161346
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990479623	FUGLSET GÅRD BOLIGSAMEIE		Frænavegen 98, 6415 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1502	26	1

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 928668 Tinglyst: 09.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT I MATRIKKELEN
27 OKT. 2011
Molde kommune
Sign.: SIF

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Fuglset Gård Boligsameie	
Adresse: Frænavegen 98 C	
Postnr. 6415 / Poststed: Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 990,479,623 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

Rekvirent
Molde kommune
Org.nr. 944 020 977

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde	26	1		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990479623	Fuglset Gård Boligsameie	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

4. Supplerende tekst 7)

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

Reseksjoneringen gjelder et rom som opprinnelig var ment som fellesrom til bruk for samtlige seksjoner. Dette har ikke fungert etter hensikten, og på sameiemøte 12.04.2011 ble det vedtatt å overdra rommet til eier av seksjon 10 og integrere det i denne leiligheten. Reseksjoneringen endrer ikke brøken.

Dato	Utstederens underskrift
15. august 2011	

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde, 15.08.2011 Fuglset Gård Bs.	SVEIN P. HELGDAL MARGNE ORVIK ROLF AUSTAD	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Molde, 12. august 2011	Svein P. Heggdal Magne Orvik Rolf Austad

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
26	1		10	MOLDE

Dato	Stempel og underskrift
10.10.2011	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

STATENS KARTVERK

SIDE 3

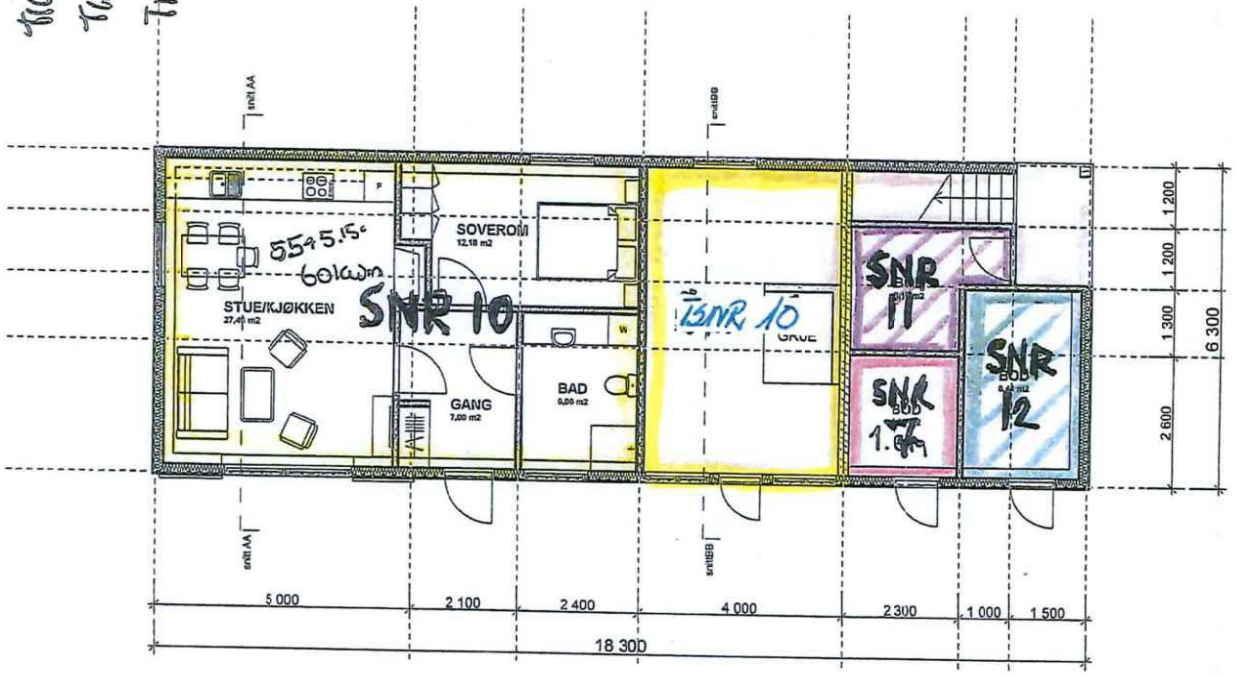
SNR 10 — KONTOR

SNR 7 — FELLES

SNR 11 — TILLEGG

SNR 12 — TILLEGG

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/90 datert 05.03.07
Byggesak og Geodata



1.etasje:
BTA: 114,25m²
BRA:104,37m²

2. etasje:
BTA: 115,23m²
BRA: 105,46m²

totalt:
BTA: 229,48m²
BRA: 209,83m²

B	FLYTTET SNITTMARKØR	27.11.06
A	JUSTERING DØR- OG VINDUSPLASSERING	21.11.06
NR	REV. GJELDER	DATO

Detaljprosjekt

Kjøsnes Eiendom As
Fuglset Gård Eldhus

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1
ADRESSE	Frænavn. 98 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

A
B
V
E

STATENS KARTVERK

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	16.11.06	SH	BB	
PROSJEKTNR		DAL	DALESTORR	
200473		mm	1:100	

PLAN 1. ETASJE

BYGGESAK
24 JAN 2007

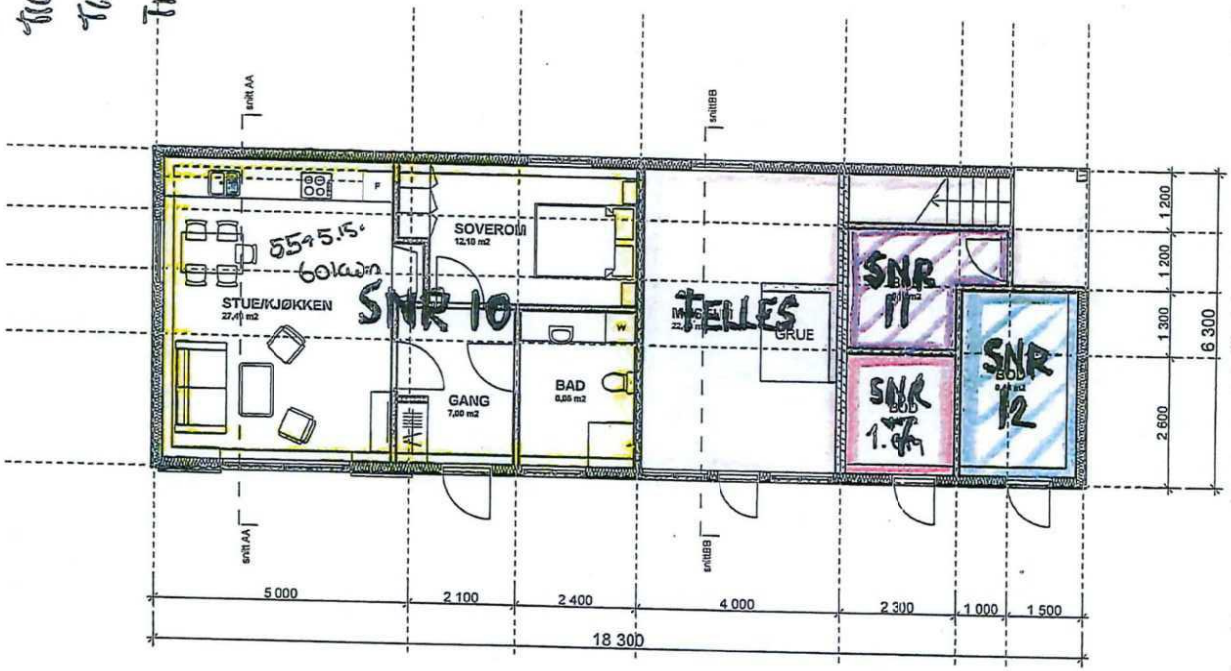
FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		31.10	B

SIDE 3

SNR 10 SNR 7
SNR 11
SNR 12

HOVEDDØR
FELLES
TILGANG
TILGANG
TILGANG

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/90 datert 05.03.07
Byggesak og Geodata



1.etasje:
BTA: 114,25m²
BRA:104,37m²

2. etasje:
BTA: 115,23m²
BRA: 105,46m²

totalt:
BTA: 229,48m²
BRA: 209,83m²

BEKREFTET
KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Sylvi Ann Ranstad

NR	REV. GJELDER	DATO
B	FLYTTET SNITTMARKØR	27.11.06
A	JUSTERING DØR- OG VINDUSPLASSERING	21.11.06

Detaljprosjekt

Kjøsnes Eiendom As
Fuglset Gård Eldhus

PROSJEKT NR 200473

GNR	BRN
26	1
ADRESSE	Frænavn. 98 6416 Molde

AREAL BYA	AREAL BTA	AREAL BRA	TOMTEAREAL

A	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61
B	
V	
E	

TEGNER	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	16.11.06	SH	BB	
PROSJEKTER		MAL		
200473		mm	1:100	

PLAN 1. ETASJE

BYGGESAK
24 JAN 2007
Arkiv nr.:

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		31.10	B

Molde kommune
Byggesak og geodata

BEKREFTET
KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Melding om vedtak
Nr. 11/44

Fuglset gård boligsameie
v/ Svein P. Heggdal

Frænavegen 98 C
6415 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2011/3067-0	Erik Dørum	26/1/L36	10.10.2011

Vedtak om reseksjonering - Frænavegen 98A - gnr. 26/1

Vi viser til Deres begjæring om reseksjonering av gnr. 26 bnr. 1, der et rom fra felleseie tillegges gnr 26 bnr 1 snr 10, mottatt 16.08.2011.

Kommunens vurdering:

Eierseksjoneringslovens materielle vilkår for reseksjonering er oppfylt.

Det presiseres at det ved etablering / tinglysing av eierseksjoner ikke automatisk gis brukstillatelse. Brukstillatelse er et saksfelt for de kommunale myndighetene etter plan- og bygningsloven.

V e d t a k :

Med hjemmel i eierseksjoneringsloven §§ 6-9 godkjennes begjæring om reseksjonering datert 15.08.2011.

Seksjoneringstillatelsen er gitt etter reglene i seksjoneringsloven. Tillatelsen innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

--- --- ---

Klageadgang:

Kommunens avgjørelse kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes til Molde kommune. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

STATENS KARTVERK

Videre saksgang:

Reseksjoneringen blir sendt til tinglysing i disse dager. Tinglyste dokumenter vil bli oversendt så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

M. Aagaard-Nilsen
Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Erik Dørum

Gjenpart: Erik Aasen, Frænavegen 98 B, 6415 Molde

Kontoradresse | Postadresse: | Telefon: 71 11 10 00 | Telefaks: | Org.nr: 944 020 977
E-mail: postmottak@molde.kommune.no

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0066 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3454380/23772884
Bestilling: C3 2024-04-19 (7) 63

Dato
19.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
928668	200	9.11.2011	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0084 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2860629/18659435
Bestilling: C3 2022-05-24 (8) 20

Dato
24.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6374	60	4.8.2005	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	819	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Meglerhuset Nylander AS
Pb. 531
6501 KRISTIANSUND N

TINGLYST
04 AUG. 2005
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 6374

1)

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
1502	MOLDE	26	819			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet
[ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 740 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro-3 priasjon [ ] Tvangs-4 auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] Skifte-6 oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 740 000,-

Doknr: 6374 Tinglyst: 04.08.2005 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
~~160574~~	~~Tine Erika Fuglseth~~	
030847	Knut Fuglseth	
	Torstein Fuglseth	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280272	Ivar Stig Inge Tautra	[ ] Ja [ ] Nei	
230475	Cathrine Helle	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av gnr. 26, bnr. 1 skal ha rett til å legge og vedlikeholde kloakkledning langs tomtens grenselinje mot vest.

Kjøpers/erververs underskrft:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen
STATENS KARTVERK

Tinglysingskopi

Eiendomsomsetning

BI 000.065 © SPAMA - 11.2002

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Molde 06.07.05

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Fuglseth og Torstein Fuglseth iflg. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8)Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars-Emil Hasselø
Statsaut.eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:

29.07.05
Tinglysing samtykkes

NYLANDER
Skolegt.6, 6509 Kristiansund
Tlf. 71 56 68 30, Fax 71 56 68 31

STATENS KARTVERK

Signaturprøve

BL 009.065 © SPAMA - 11.2002

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:

Noter:

1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) benyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Eiendomsomsetning

BI 000.06

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0084 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2860625/18659415
Bestilling: C3 2022-05-24 (8) 19

Dato
24.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1039	60	9.2.2006	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	821	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
TERRA Eiendomsmegling Romsdal AS
Postboks 35 Sentrum
6401 MOLDE
Org. nr.: **983 437 907 MVA** Ref. nr.: **3979**

TINGLYST
09 FEB. 2006
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1039

Skjøte [1)]

Oppdragsnr. 6606005

Rett kopi bekreftes
Gina Kvemdalen

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	MOLDE	26	821			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 800.000,- ***ÅtteHundreTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
030847	Knut Fuglseth m/flere, se liste side 3	3/24

Doknr: 1039 Tinglyst: 09.02.2006 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
968 532 812	Solstrand Boliger Eiendom A/S	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

~~Tomten har veirett i Fasanveien.~~

G.nr.26, B.nr.1 har rett til nødvendig vedlikehold av ekisterende overvannsledning og avløp på G.nr. 26, B.nr. 821 i nordøstre tomtegrense.

Rettet av Nils Henrik Malme

Nils Henrik Malme
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Utstedes dato og underskrift (ved losark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Molde 6/2-02

Utstederes underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Fuglseth (Etter fullmakt)

Torstein Fuglseth (Etter fullmakt)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nils Henrik Målme
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

STATENS KARTVERK

Liste over overdragere av eiendommen settes inn i punkt 4 side 1:

Fødselsnr.	Navn	Ideell andel
210640	Marit A. Fuglseth Tautra	6/24
030847	Knut Fuglseth	3/24
210146	Torstein Fuglseth	3/24
280253	Hedvig M. Aspenberg	3/24
180250	Christine M. Fuglseth	3/24
091262	Gro Fuglseth	2/24
280872	Siri Fuglseth	2/24
160574	Tine Erika Fuglseth	2/24
	Sum	24/24

Energiattest



Adresse **Frænavegen 98A, 6415 MOLDE**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372000**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21778338**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **151,44**

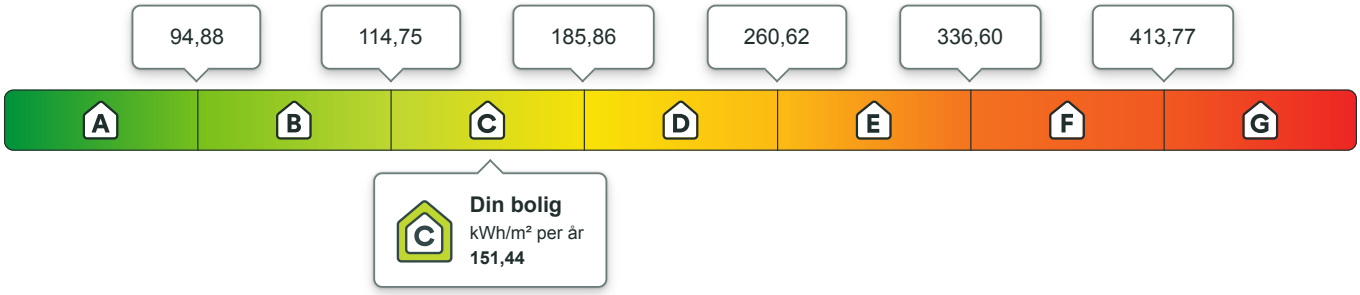
Frænavegen 98A, 6415 MOLDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 195,01	**150,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frænavegen 98A, 6415 MOLDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Frænavegen 98A, 6415 MOLDE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frænavegen 98 A, 6415 Molde
Gnr. 26, Bnr. 1, Snr. 8, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
