PRIVATMEGLEREN

MEKVEGEN 56 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

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

Halvpart av horrisontalt delt tomannsbolig

Mekvegen 56 C , 6411 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 22, bnr. 147, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25212 **Referansenummer:** CN3030

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Halvpart av horrisontalt delt tomannsbolig

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

Mottatt tegninger fra eier under befaringen. Diss avviker fra dagens bruk ved at det ikke er kjøkken i 2 etg, Det er videre endret en bod fra bod til soverom med montering av takvindu. Dette har vært forelagt kommunen med spørsmål om det er søknadspliktig tiltak. Svarbrev fra kommunen er lest, og der skriver kommunen at dette ikke er å anse som søknadspliktig tiltak så lenge det ikke berøres bærende konstruksjoner. Og det er på dette grunnlaget ikke søkt om tiltaket. Men her er det fjernet en dal av en taksperre og sparret ut for vindus hull for takvindu. Altså er bærende konstruksjon endret, og med mindre det finnes dokumentasjon på at det ikke er rørt konstruksjon, eller at det faktisk er søkt om dette, og godkjent, så er tiltaket søknadspliktig.

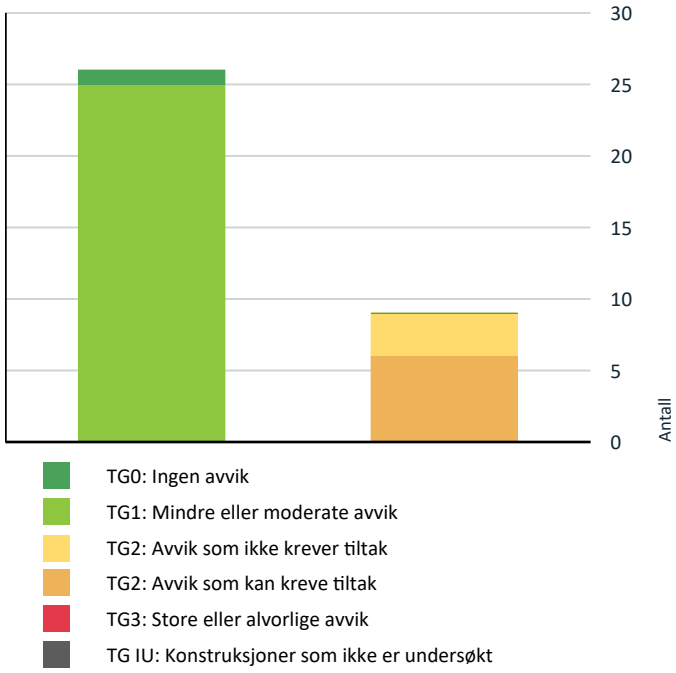
Ett soverom i loft etg sør/øst er opprettet ved at det er satt opp en lettvegg i stue. Rommet har daglsys/utsyn og ventilasjon. Tiltaket anes ikke å være meldepliktig.

Brannteknisk forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger. Mot nabolig mot vest er det i følge tilstandsrapport utarbeidet av Idar Farstad i 2017 - brannklassifiserte vinduer. Ved banke test på vinduer er det åpenbart annen type glass enn øvrige, og det indikerer at det er brannklassifisert vinduer, men det foreligger ikke spesifikk dokumentasjon, eller annet som kan verifisere den her gitte opplysningen

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

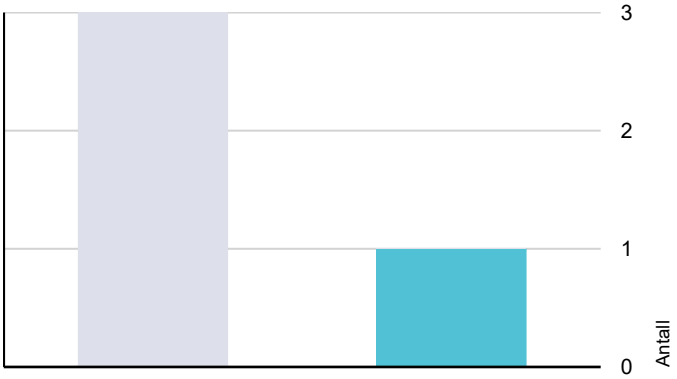
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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
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.

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 naturligvis 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.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av horrisontalt delt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Snøfangere Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORRISONTALT DELT



Byggeår
2015

Kommentar
Oppgitt år er registrert byggeår i grunnbok.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard for alder og boligtype

Vedlikehold
Normalt bra vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av Decra stålpanner.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Basert på det som er mulig å se, samt ingen kjente og opplyste mangler, så er det ikke grunnlag for annet enn TG 1

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall.

TG 2 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere. Takvinkel er her 30 grader i følge tegning. Byggeforskriftene gir krav om snøfangere ved 27 graders takvinkel på ru taktekking - som Decra er.

I Decra sin monteringsveledning på side 48 står følgende:

"Snøfanger:
I henhold til Byggforskserien 525.931 skal snøfangere monteres der snø- og isras kan skade personer, gjenstander eller underliggende bygningsdeler. Se også Byggeforskriftene §7-45 "Nedfall fra byggverk". Huseier er ansvarlig for å påse at taket er godt sikret.
Snøfangere (helst med stående gitter/rør) må alltid monteres på Decra Elegance-takpanner. Det anbefales også å installere dem på Decra Classic-takpanner hvis takvinkelen er 30° eller mer.
Hvis snøfangere brukes, anbefaler vi at de legges langs hele takets lengde og på alle sider for å unngå ujevn belastning på bygningen."

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Altså ved 30 grader eller mer er det krav om snøfangere, og med 30 grader som her er det da ett krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det opplyses fra eierhold at det ikke har gått snøras fra tak. Det indikerer at dette er ett forhold man må vurdere over tid før man vurderer faktisk tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk med vindsperre, utlektet og stående trepanel. Olje beis på treoverflater. Innvendig platekledd

Deler av yttervegger ved hjørne sør/vest er det utvendig stopuss på antatt en eller annen for plate av ukjent type/løsning, eventuelt at det er samme type konstruksjon som i grunnmur - altså mur som er pusset helt opp i dette området. Ikke mulig å avdekke eksakt løsning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Bygningen har saltak av tre.

Takkonstruksjon av tre uten nærmere beskrivelse eller mulighet for kontroll/besiktigelse da konstruksjonen er tettkledd.

Det er ingen muligheter for å kontrollere eller vurdere konstruksjon, i forhold til teknisk oppbygging, isolering, lufting/ventilering eller forholdet til damp og vindsperrer, da konstruksjonen er tettkledd.

Tilstand i skjult konstruksjon er derfor ikke mulig å vurdere. I følge forskrift og NS 3600 skal ikke TGIU brukes der en bygningsdel eller konstruksjon er skjult. Tilstandsgrad skal da vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk. I et slikt tilfelle kan unnlatelse av å vurdere bygningsdelen føre til at rapporten blir ugyldig.

Tilstandsgrad er derfor satt ut fra alder og hva som er synlig på overflater innvendig og utvendig, samt hva eier/bruker av bygningen opplyser/har kunnskap om.

Det er ingen kjente og opplyste eller synlig indikasjoner på skader eller feil på befaringsdag

TG 1 Vinduer

Hvite PVC stolpevinduer med 3-lags isolerglass.

Trevinduer med brannklassifisert glass mot nabobygning mot vest. Dette som følge av avstand mindre enn 8 m. mellom bygningene, og derav krav til ekstra brannskille

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør er fabrikkmalt isolert tredør i hvit utførelse.

Balkongdører av PVC med tre-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet treveranda med søyler til grunn i to plan mot sør. Som følge av takutstikk over veranda i 2 etg, og at veranda i 1 etg i hovedsak er over veranda i 1 etg så medfører dette at det er takoverbygg på en stor del av verandaer. Mot nord er det luftebalkong av tre(tilsvarende konstruksjon, med utgang fra ett av soverommene nord
Dekke av Royal impregnerte terrassebord og rekkverk av tre.

Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført over to plan med underetg. av isoblokk og en boligetasje av trekonstruksjon over. Mot nord er det forskalingsblokk grunnmur.
Utvendig grunnmur har stopuss overflate behandling. Videre stopuss opp til og med loft etg ved hjørne syd/vest av bygningen.
Over mur er det ellers trekonstruksjon med utvendig liggende trepanel

Under etg av bygget med grunnmur og andre tekniske forhold er ikke undersøkt eller kontrollert da dette er annen boligseksjon.

Denne rapporten omhandler derfor i hovedsak 1 etg og 2 etg i bygningen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En stavs parkett i 1 etg. 3-stavs i 2 etg. Laminat i to soverom. Flis i våtrom og vindfang. Litt antydning til hulllyd i enkelte flis i vindfang, men ikke synlig løse flir eller direkte bom i fliser.

Vegger: Malte glatte plater og MDF plater. I bad er det flis på vegger i 1 etg og malte plater og flis i bad i 2 etg.

Himling: Malte glatte plater og MDF panel

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hullbetong dekke mellom under etg og 1 etg. Over dekke er det Silencio trinnlydplate og under er det nedforet lydhimling i under etg og isolert med 50 mm mineralull. Opplysninger om lydhimling og isolering under er gitt av tidligere eier i forbindelse med utarbeidelse av rapport på seksjon i under etg. i 2015.

Sannsynligvis isolert trebjelkelag mot 2 etg.

Målt helning i stue og kjøkken i 1 etg og stue og to soverom mot nord i 2 etg. Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, og enkelte steder opp til 10 mm der gulv i flere av målepunktene i hovedsak stiger litt ut mot yttervegger. I soverom nord/vest er det 14-15 mm totalt avvik målt fra dør og til vegg vest. Dette er mål tvers over rommet, og helt i grenseland for TG 2, men ikke over grense. (15-30 mm er TG 2)
Samlet vurdert er det ikke avvik over de toleranser(og TG 2) som vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

Radon -

Tilstandsrapport

I selgers egenerklæring da boligen ble solgt i 2019 har vedkommende som førte opp boligen, snekker Jan Vidar Venaas - opplyst at boligen er oppført med radonsperre i henhold til TEK 10.

Boligen har ferdigattest. For å få ferdigattest må ansvarlig søker ha oppgitt i sin dokumentasjon - og dokumentert til kommunen at boligen er oppført i henhold til plan og byggelovens bestemmelser. Der forutsettes det at det er radonsperre mot grunn i henhold til gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet.
Men dette er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på dette, og det foreligger svært sjelden spesifikk dokumentasjon på radonsperre.

Forholdet kan ikke vurderes nærmere utover det som er opplyst her av takstmannen, og forholdet kan ikke fysisk undersøkes, og det er valgt å ikke gi TG på forholdet. .

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen

Pipe og ildsted

Boligen har ikke montert røykpipe.

I henhold til § 14-4 , 3 ledd i TEK 10 skal småhus ha installert røykpipe hvis det ikke er andre tiltak som vannbåren varme som dekker minimum behov for varme i stue eller tilsvarende rom.
Boligen har ikke forskriftsmessig pipe montert, eller andre kompenserende tiltak - som vannbåren gulvvarme.

I denne boligen er det fysisk mulig å montere feks. en stålpipe om det skulle være ønskelig.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med hvitemalte vanger og lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Hvite fabrikkmalte dører med kompakte speil.

Teknisk rom

I teknisk rom er det vv bereder, samt dren fra fordelerskap for vann. Det er sluk i gulv, og flis på gulv. Eventuell sikring av gulv i form av membran er ikke kjent. Gulvet er flatt, og det er ikke tett løsning ved terskel. Dette betyr at ved en større vannutstrømming på gulv kan trekk vann ut av rommet.

Det anbefales å etablere en tett løsning ved terskel til minimum 25 mm over sluk, eller at det monteres en waterguard med stoppeventil

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad bygd i 2015 av den gang eier - snekker/med våtromsertifikat Jan Vidar Venaas. Dette i følge tilstandsrapport fra 2017 utført av Idar Farstad.
Dokumentasjon på membran er ikke forelagt takstmannen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malte veggflater i våtrom er ikke godkjent som membran med mindre det kan dokumenteres at det er benyttet jotun eller annet godkjent våtromssystem som membran. Her er det malte overflater i deler av det som er definert som våtsoner.

Våtsone for dusj ligger inntil vindu. Skal vindu plasseres inntil dusjsone/våtsone må det legges inn tiltak for fuktsikring av vegg mot vindu. Dette på grunn av at fukt kan krype i limsjikt og fuger inn i vegg ved vindu. Det er dusjvegg montert her som hindrer direkte sprut av vann mot vindu, men det er ingen beskyttelse av selve veggen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales på montere dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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.

Her er det 8 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Kravet er 25 mm.
Lokalt fall fra sør er 6 mm og fra øst 7 mm. Kravet er 16 mm. Utenfor lokalt område er gulvet tilnærmet flatt.
Der bør det være 1:100 fall.

Samlet en del avvik på fallforhold. Og gulv er ikke vanntett til kravet ved terskel. (25 mm over sluk)

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å montere dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Det er opplyst at bad flis og membran er utført av snekker med våtroms sertifikat Jan Vidar Venaas. Vedr dokumentasjon - ref pkt generell for bad. Det er synlig slukmansjett under klemring.



Slukmansjett synlig under klemring

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med hvit servant. Speil og lys over servant. Ett sideskap. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere i forhold til hvilken type sisterne dette er og om det kan være en annen løsning for sikring av lekkasjevann fra sisterne. Det kan også nevnes at det er en rød liten plastpropp i fuge under wc. Mulig denne er lagt inn for å lage åpning i fuge og tiltenkt som dren, men dette må i så fall undersøkes ytterligere.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ikke fukt i målepunkt. Kontrollen som er gjort er i ett begrenset området og det er ingen garanti for tilstand vedr. fukt i andre områder i våtrommet.



Ikke fukt i målepunkt

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad bygd i 2015 av den gang eier - snekker/med våtroms sertifikat Jan Vidar Venaas. Dette i følge tilstandsrapport fra 2017 utført av Idar Farstad.
Dokumentasjon på membran er ikke forelagt takstmannen.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og malte flater på vegg

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malte veggflater i våtrom er ikke godkjent som membran med mindre det kan dokumenteres at det er benyttet jotun eller annet godkjent våtroms system som membran.
Våtsone for dusj ligger inntil dør. Skal dør plasseres inntil dusjsone/våtsone må det legges inn tiltak for fuktsikring av vegg mot dør. Dette på grunn av at fukt kan krype i limsjikt og fuger inn i vegg ved dør. Det er dusjvegg montert her som hindrer direkte sprut av vann mot dør, men det er ingen beskyttelse av selve veggen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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 13 mm total høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp sluk. Kravet er 25 mm.
Lokalt fall fra sør er 11 mm, og 17 mm fra vest(dette er over kravet) Med andre ord et mindre avvik fra sør.
Ellers delvis flatt gulv og delvis fall opp til 1:200. Det bør være 1:100 fall i gulv utenfor dusjsone/vannpåkjente områder.

Til sluk nr 2 som ligger under badekar er det ikke målt fall da dette er ansett som en sekundær sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å montere dusjkabinett

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2X Plast sluk. Det er opplyst at bad flis og membran er utført av snekker med våtromssertifikat Jan Vidar Venaas. Vedr dokumentasjon - ref pkt generell for bad. Synlig slukmansjett under klemring



Slukmansjett synlig under klemring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badersomsinnredning med hvite glatte fronter. Overskap med speilfronter. Heldekkende hvit servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger. Badekar i hvitt plastmateriale.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere i forhold til hvilken type sisterne dette er og om det kan være en annen løsning for sikring av lekkasjevann fra sisterne. Det kan også nevnes at det er lite hull - ca 5-6 mm i fuge under wc. Mulig denne er lagt inn for å lage åpning i fuge og tiltenkt som dren, men dette må i så fall undersøkes ytterligere.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke fukt i måle Kontrollen som er gjort er i ett begrenset området og det er ingen garanti for tilstand vedr. fukt i andre områder i våtrommet. punkt

Tilstandsrapport



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Standard skrog og sorte glatte fronter på høyskap og underskap, og hvite fronter på overskap.
Benkeplate av heltre med oppvaskkum av antatt kompositt.

Integrerte hvitevarer med stekeovn i høyskap, induksjon platetopp på kjøkkenøy, oppvaskmaskin og kjøleskap. Waterguard og komfyrvakt montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Takhengt stål ventilator med avkast ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning inn av PVC. Hovedstoppekran i bod/teknisk rom.

Trykkvannsopplegg er rør i rør system. Sentral i bod/teknisk rom

Installasjon utført av Mathisen VVS AS. P.t ikke mottatt dokumentasjon på installasjon.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og sluker av plast.

Lukket takkonstruksjon medfører at det ikke er mulig å avdekke/kontrollere om det er ført lufting på kloakk over tak slik det skal være.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat i nisje i sjakt i 2 etg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue

Det er tatt årlige servicer på pumpe

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

VV bereder på 287 l, i bod/teknisk rom.

Sluk i gulv.

TG 1 Varmekilder

Varmekabel i våtrom og i vindfang. Varmepumpe i stue

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normal skjult el. installasjon. 230 V anlegg.

Jordfeilautomater i skap.

Spotlight i div rom

Det var DLE/forenklet el, kontroll av anlegget i 2019. Ingen anmerkning den gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger flere samsvarserklæringer med sluttrapport. Dette er både fra nyanlegget i 2015, samt en del endringer i ettertid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe annet enn TG 1 på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler. Derfor anbefales det å få utført en el. tilsyns kontroll NEK 405-2 i forbindelse med salg av eiendommen. Kun slik vil man få en elektrofaglig vurdering av anlegget

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere av type elotek med sentral. 6 kg pulverapparat fra 2019

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene består fjellgrunn med sprengt tomt grop.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen opplysninger om drenssystem. Det forutsettes derav at drenssystem er utført etter normal byggeskikk og gjeldene regelverk på oppføringstidspunktet.

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold

Grunnmur og fundamenter

Underetg. med grunnmur av isoblokk. Mot nord er det forskalingsblokk grunnmur.

Under etg og grunnmur er annen seksjon og det er ikke mulig å gjøre undersøkelse av denne på annen måte en deler av grunnmur som er tilgjengelig for kontroll utvendig.

Ikke sette forhold utvendig - eller på annen måte kjente og opplyste forhold - som indikerer at det er feil eller mangler med grunnmur - så langt det er mulig å vurdere dette under gjeldende forhold her

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

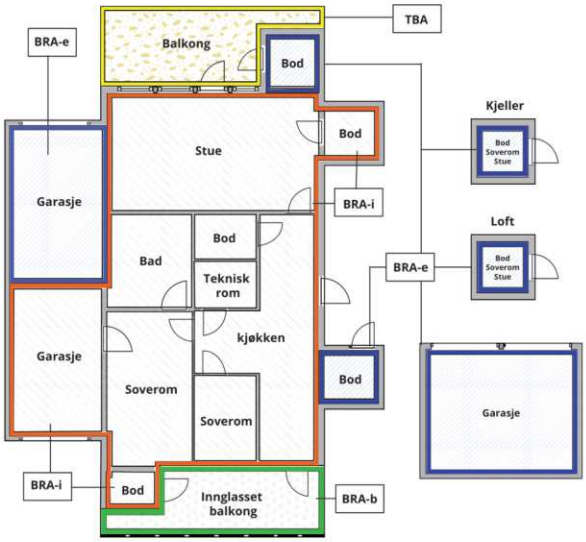
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av horrisontalt delt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	15
2. Etasje	87			87	15
Andre etasjer/utvendig sportsbod		9		9	
SUM	**155**	**9**			**30**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, trapperom, bad, bod		
2. Etasje	Trapperom, gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, soverom 4		
Andre etasjer/utvendig sportsbod			

Kommentar

Ett rom øst i loft etg er ombygd fra bod til kontor/disponibelt rp

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatt tegninger fra eier under befaringen. Diss avviker fra dagens bruk ved at det ikke er kjøkken i 2 etg, Det er videre endret en bod fra bod til soverom med montering av takvindu. Dette har vært forelagt kommunen med spørsmål om det er søknadspliktig tiltak. Svarbrev fra kommunen er lest, og der skriver kommunen at dette ikke er å anse som søknadspliktig tiltak så lenge det ikke berøres bærende konstruksjoner. Og det er på dette grunnlaget ikke søkt om tiltaket. Men her er det fjernet en dal av en taksperre og sparret ut for vindus hull for takvindu. Altså er bærende konstruksjon endret, og med mindre det finnes dokumentasjon på at det ikke er rørt konstruksjon, eller at det faktisk er søkt om dette, og godkjent, så er tiltaket søknadspliktig.

Ett soverom i loft etg sør/øst er opprettet ved at det er satt opp en lettvegg i stue. Rommet har daglsys/utsyn og ventilasjon. Tiltaket anes ikke å være meldepliktig.

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger. Mot nabolig mot vest er det i følge tilstandsrapport utarbeidet av Idar Farstad i 2017 - brannklassifiserte vinduer. Ved banke test på vinduer er det åpenbart annen type glass enn øvrige, og det indikerer at det er brannklassifisert vinduer, men det foreligger ikke spesifikk dokumentasjon, eller annet som kan verifisere den her gitte opplysningen

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Med 6 rom for varig opphold i loft etg, og i henhold til krav om alternativ rømningsveg fra annet hvert rom, skal det være 4 mulige rømingsveger i tillegg til intern trapp. Her er det kun mulig å rømme via verandadør og vindu mot nord. Det mangler altså 2 rømningsveger.

To rom øst har kun takvindu. Disse vinduene tilfredsstiller ikke krav til utsyn, da de blant annet er plassert for høyt i forhold til gulvflate

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av horrisontalt delt tomannsbolig	147	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	22	147		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mekvegen 56 C

Hjemmelshaver
Stensby Jørgen Gravdehaug, Skarshaug Thomas Paulsen, Tjelle Torstein Steffenssen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Meek ca 4 km vest for Molde sentrum. Nærområdet består av eneboliger, delte boliger og konsentrert bebyggelse. Fin gangavstand til butikk m/post, legekontor, skole og barnehage. Kringstadbukta friluftsbad og rekreasjonsområder ligger kun ett par hundre meter unna boligen.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet

Tinglyste/andre forhold

En garasjeplass i fellesgarasje med boenhet i under etg.
Leddport av metall med automatisk portåpner med fjernkontroll

Garasjeplass er målt til mellom 16 og 17 m2.

Strøm/lys og stikkontakter) i garasjen går på hovedleilighetens kurs(56C). Det anbefales at naboens bruk av lys og stikkontakter i garasjen må avtales med eier i Mekvegen 56C. Tidligere har nabo (56B) kompensert økonomisk for å bruke stikkontakten, ved for eksempel lading av bil.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	
3	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CN3030

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251142

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Paulsen Skarshaug	Jørgen Gravdehaug Stensby

Selger 3 navn
Torstein Steffenssen Tjelle

Gateadresse
Mekvegen 56 C

Poststed	Postnr
MOLDE	6411

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 19785462

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 45251142

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Iht. mottatt egenerklæringsskjema da eiendommen ble kjøpt 2019. Det er ikke utført ytterligere arbeid på bad.
Arbeid utført av	Mathisen VVS

Filer

Egenerklæring før kjøp 2019 (tidligere eier).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da bygget var nytt, se over

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon Lekkasjestopp under kjøkkenvask
Arbeid utført av	Rørlegger 1 Molde AS

Filer

Installasjon Lekkasjestopp Mekvegen 56C.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	For forhold før kjøp 07.06.2019 legger vi ved egenerklæringskjema fra selger og viser til dokumentasjon i boligmappen. Etter kjøp av leiligheten 2019: 1. Oktober 2019 - Installasjon ovn til nytt kjøkkenområde 2. November 2019 - Legg opp til kontakt på soverom og tv stue (se boligmappa, filen kunne ikke lastes opp) 3. August 2022 - Retting av punkt på rapport fra Elinet (sjekk varmekabelregulator og branndetektorer) - inkl skifte av komfyrfakt og termostat på bad 4. November 2022 - Bytte defekt platetopp med ny 5. Desember 2022 - Bytte ringeklokke
Arbeid utført av	Holm Elektro

Filer

Document reference: 45251142

Egenerklæring før kjøp 2019 (tidligere eier).pdf | Samsvarserklæring Holm Elektri El legg opp til kontakt på soverom og stue.pdf

Samsvarserklæring - Retting av punkt på rapport fra Elinet (sjekk varmekabelregulator og branndetektorer) - inkl skifte av komfyrfakt.pdf

Samsvarserklæring platetopp.pdf | Samsvarserklæring skifte ringeklokke.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennom Elinett, utbedring utført av Holm elektro 2022

Filer

1Samsvarserklæring.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bod er bygd om til oppholdsrom Ventilasjonsanlegg og delvis byggd om. Det er montert nytt Velux takvindu i rommet. Vegg mellom to soverom er flyttet noe. Utført i perioden juni - august 2019.

Arbeid utført av: Ove Fiske

Filer

Mekvegen 56c_Dokumentasjon_30.08.2019.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod i 2. etasje er bygd om til oppholdsrom. Ventilasjonsanlegg og delvis bygd om. Det er montert nytt Velux takvindu i rommet. Vegg mellom to soverom er flyttet noe. Se dokumentasjon under punkt "annet arbeid"

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251142

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det har vært to vannskader i 2024, begge med tilhørende forsikringssaker og fullstendig utbedring: 17.05.2024: Vannlekkasje under kjøkkenvask i 1. etasje (seksjon 1), hvor vann rant ned til underliggende seksjon (seksjon 2). Skadeomfang ble vurdert og utbedret av Polygon AS. Gulv og vegger ble åpnet, tørket og fuktmålt. Ingen restfukt eller videre skader ble påvist etter ferdigstilt arbeid. 08.09.2024: Vannskade som følge av åpent takvindu på soverom i 2. etasje (seksjon 1) under reg, hvor vann rant ned gjennom ventilasjonssjakt til kjøkken i 1. etasje. Også her ble skadeomfang vurdert og utbedret av Polygon AS. Gulv og vegger ble åpnet, tørket og kontrollert. Ingen restfukt eller videre skader ble påvist. All utbedring er dokumentert og utført av profesjonell aktør (Polygon AS), og det foreligger ingen kjente følgeskader per dags dato.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251142

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251142

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
THOMAS SKARSHAUG	3ca7daeb1a5d1fc341848d f27133131c5f44e0ad	30.09.2025 14:35:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Gravdehaug Stensby	e5bbdd87e809905cfcbe 4ad372b76fa07b86bd4a	30.09.2025 14:20:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Steffenssen Tjelle	0c6960a82762108d2146d dd6af2eacbf56b90468	30.09.2025 14:28:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251142

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2025 10:21

Eiendom 1506-22/147

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Mekvegen 56C	6411 Molde

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.12.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	158/247	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/147, 22/147/0/1, 22/147/0/2
Seksjonering Feilretting	04.12.2015 04.12.2015	2015/3445		
Seksjonering Seksjonering	13.11.2015 16.11.2015	2015/3445	Tinglyst 10.12.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENSBY JØRGEN GRAVDEHAUG F070891*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Amtmann Leths gate 35B 6413 6413 MOLDE	Bosatt (B)
TJELLE TORSTEIN S F131088*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Bokfinkvegen 19B 6425 6425 MOLDE	Bosatt (B)
SKARSHAUG THOMAS PAULSEN F301188*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	TØNDERVEGEN 8 6416 6416 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mekvegen 56C	H0101	22/147/0/1	192	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Mekvegen 56 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6411 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	103 Mek	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	1 KVAM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300480140		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	23.05.2017

1: Bygning 300480140: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 23.05.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	311
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	311
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	155
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.04.2014	13.01.2015
Igangsettingstillatelse	15.08.2014	13.01.2015
Ferdigattest	23.05.2017	23.05.2017
Endre bygningsdata	09.11.2023	09.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mekvegen 56C	H0101	22/147/0/1	192	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	113	0	113	0	0	0
H01	1	111	0	111	0	0	0
U01	1	87	0	87	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 22/147

Bruksnavn		Beregnet areal	636.2
Etablert dato	05.06.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

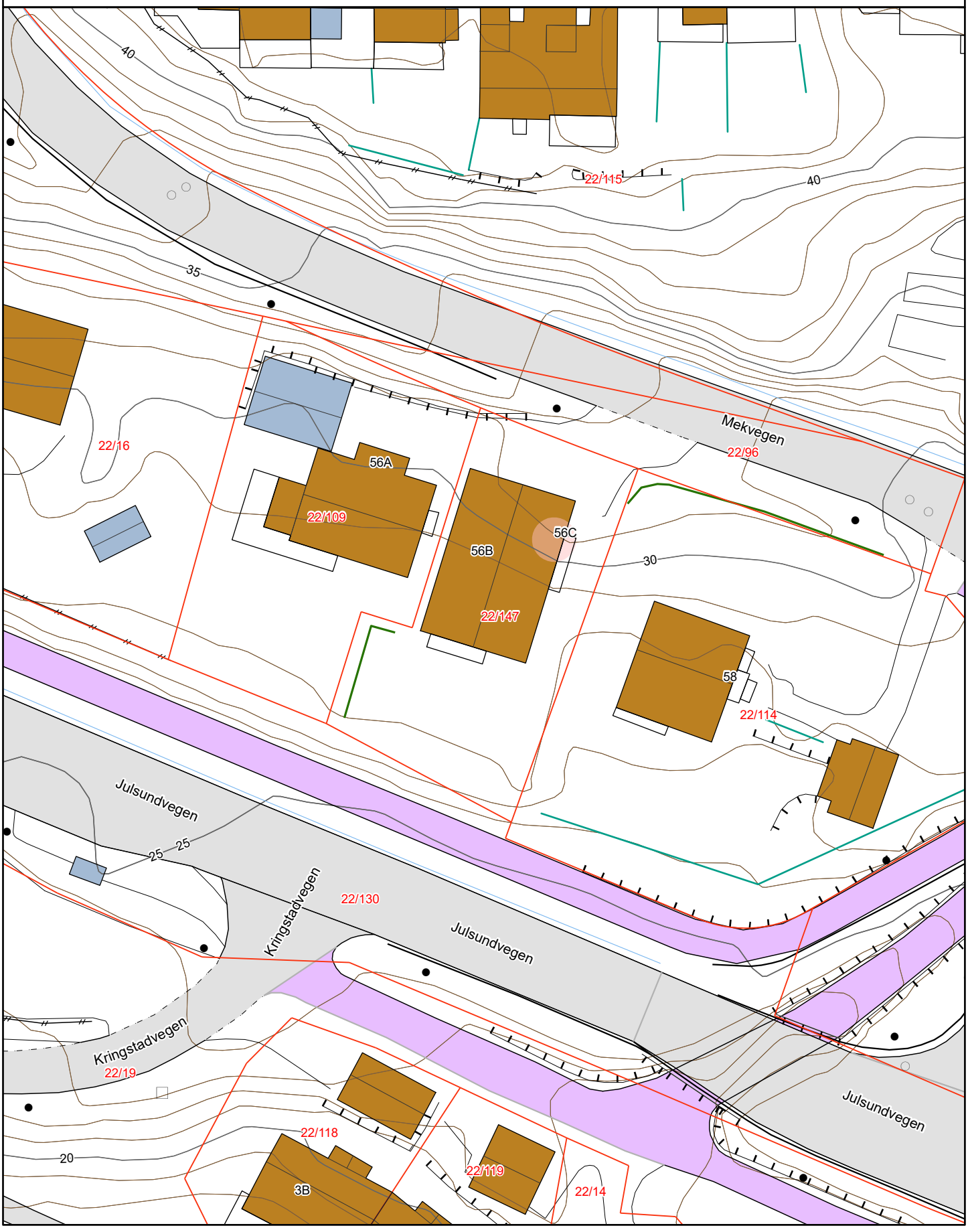
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957582.08	402209.57		Ja	636.2	

Oversiktskart

Adresse: **Mekvegen 56C, 6411 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/22/147/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 636 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025



Matrikkelkart

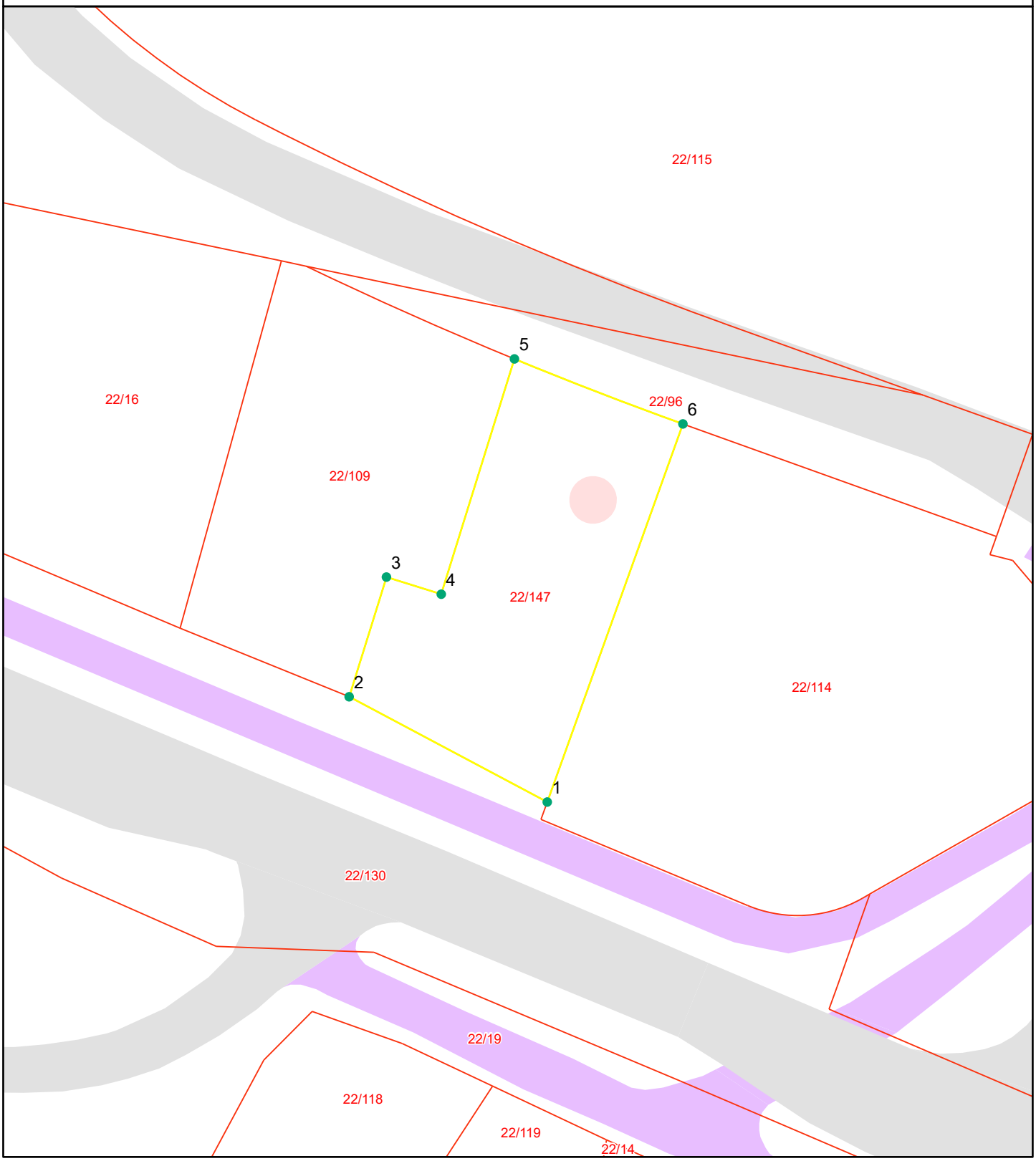
Adresse: **Mekvegen 56C, 6411 Molde**
Gnr/bnr: **1506/22/147/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 636 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 636 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957559.96	402213.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.73	0
2	6957569.66	402195.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.58	0
3	6957580.69	402198.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.31	0
4	6957579.11	402203.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.75	0
5	6957600.79	402210.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.7	372.541
6	6957594.8	402225.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	37.09	0

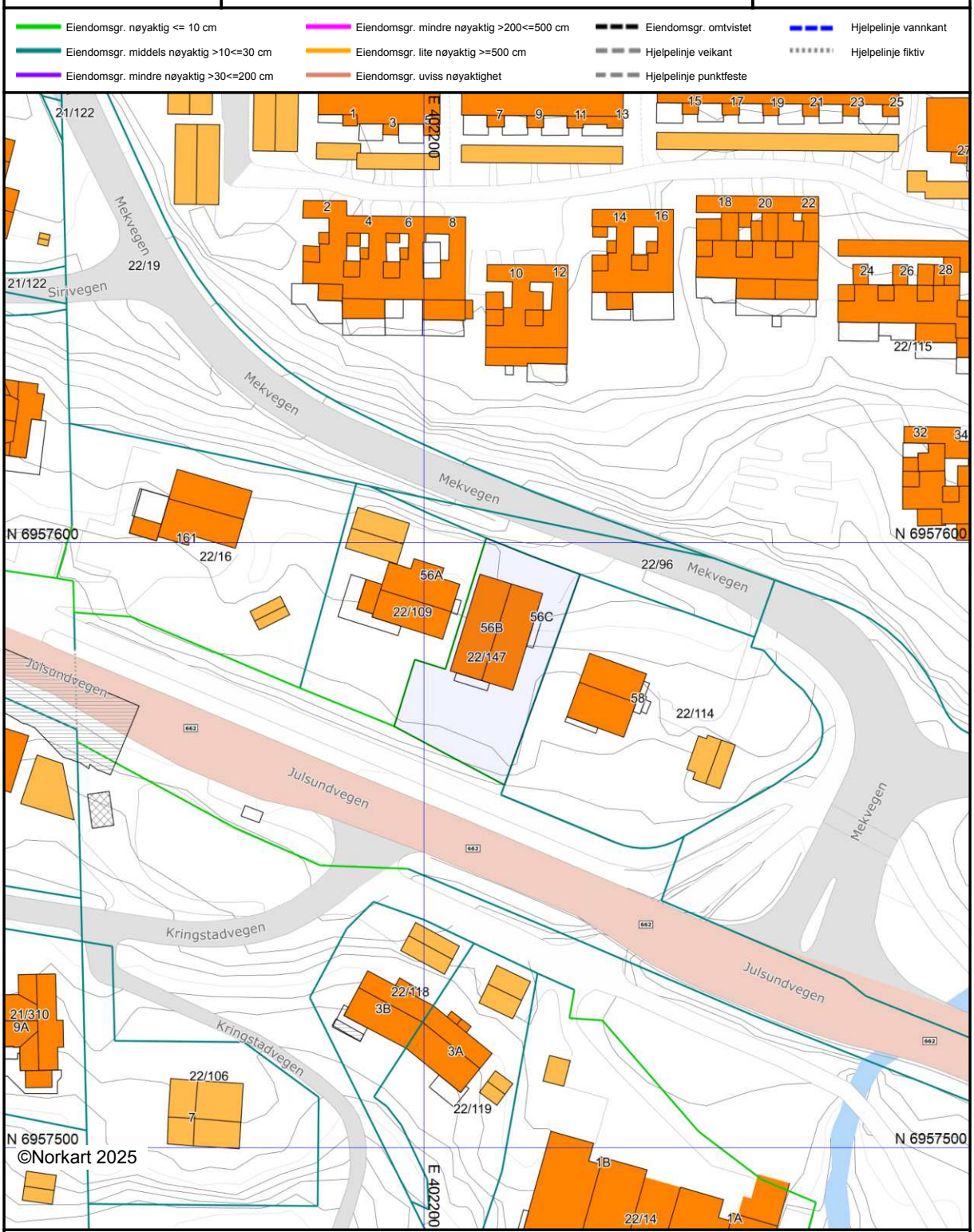
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/147/0/1
Adresse: Mekvegen 56C
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

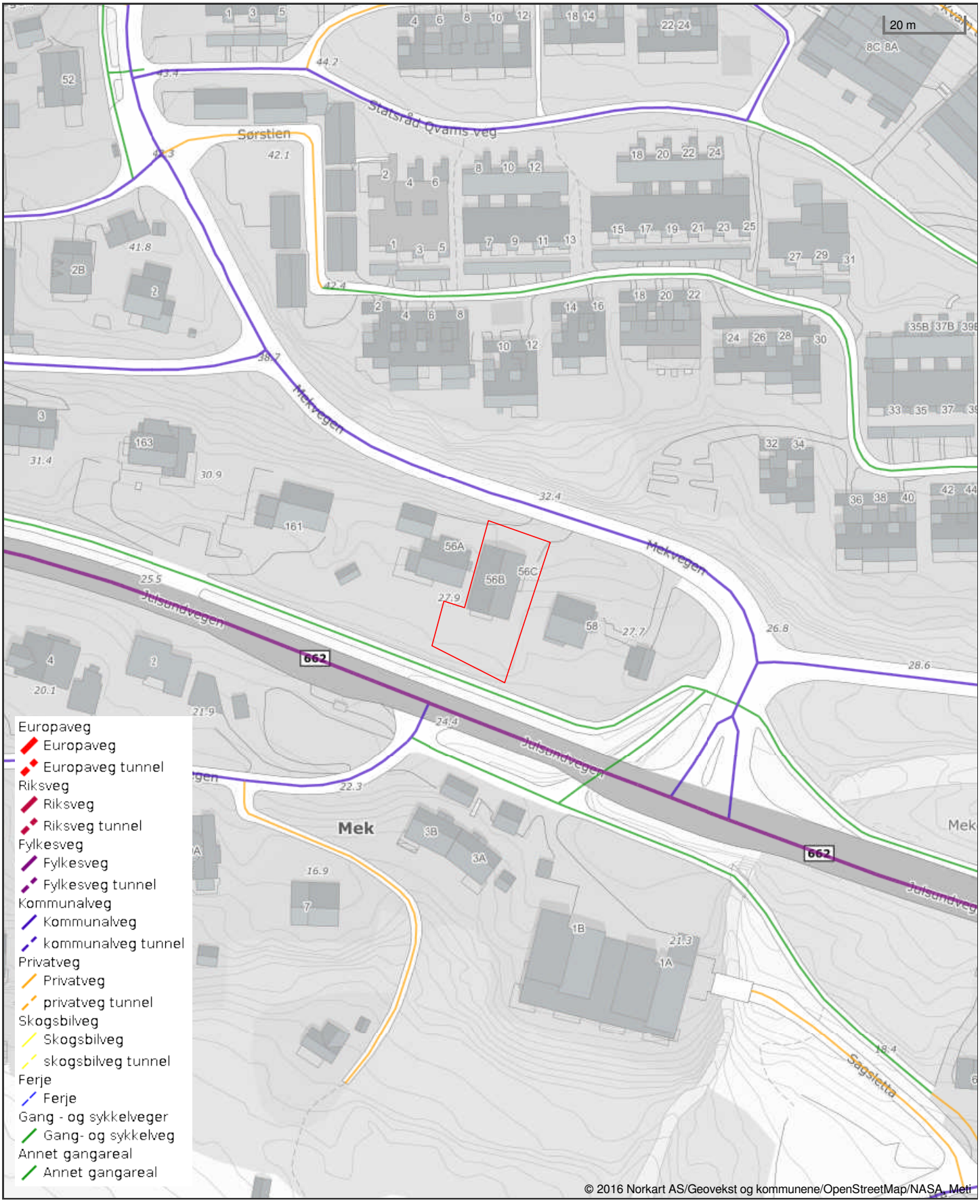
UTM-32



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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 22/147//



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.

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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Mekvegen 56C, 6411 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 636 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 636 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200303

Navn	Gangveg langs Rv 662, Sirivegen - Kvamkrysset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4839/200303_RP_rv662GVSir-kvam_planbest_2008-02-21.pdf
Delarealer	**Delareal** 636 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

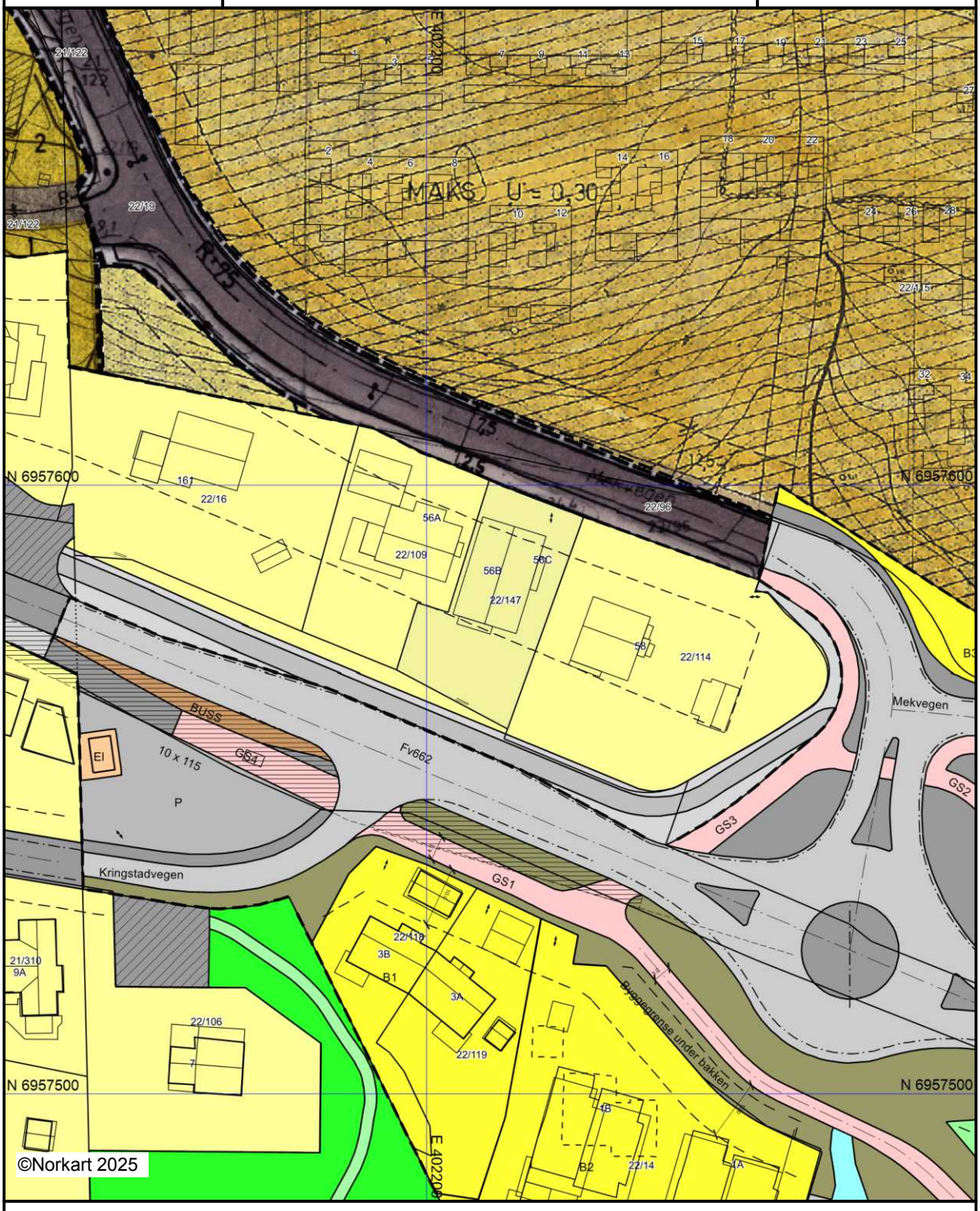
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/147/0/1
Adresse: Mekvegen 56C
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsbstemmelser til reguleringsplan for Gangveg langs Rv 662, Sirivegen – Kvamkrysset, plannr.200303

§1 Planområdet
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Boligområde
Dette er områder for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Frittliggende enebolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til sekundærleilighet innenfor rammen av bestemmelsene i forskrifter.
b. På område B1 kan vertikaldelte tomannsboliger tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
c. For hvert enkelt eiendom eller seksjon 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 bør 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.
   Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg blir vanskelig.
   Garasje kan plasseres nærmere trafikkområde enn byggegrense viser. Dersom garasje er plassert parallelt med kjøreveg, er grense 3 meter fra regulert trafikkområde. Dersom garasje er plassert vinkelrett på kjøreveg, er grense 5 meter fra regulert trafikkområde.
d. For område B1 er utnyttingsgrad BYA 25 %. Dette inkluderer frittliggende garasje og biloppstilling i samsvar med pkt.c.
e. For område B2, B3 og B4 er utnyttingsgrad BYA 30 %. Dette inkluderer frittliggende garasje og biloppstilling i samsvar med pkt.c.
f. For eiendom gnr 21 bnr 13 kan resten av eiendommen utparselleres etter tomtedelingsplan vedtatt i samsvar med § 28-1 i plan- og bygningslova.
g. Husa skal ha mønetak. Maks. gesimshøgde for enebolig og vertikaldelt tomannsbolig er 5 meter. Maks. mønehøgde er 8 meter. Begge mål er regnet fra planert gjennomsnittelig nivå over terreng. Jfr. Teknisk forskrift til plan- og bygningslova § 4-2.
   For frittliggende garasje er maks. gesimshøgde 3,5 meter og mønehøgde 5,5 meter.
h. Avkjørsel for de enkelte eiendommene er vist på plankartet med pil. Dette gjelder både nye, omlagte avkjørsler og eksisterende. Avkjørsler som skal stenges, er avmerkt på plankartet.
   Ved bygging av nye avkjørsler skal det taes hensyn til best mulig bevaring av tilgrensende terreng og vegetasjon.
i. Nye avkjørsler skal ha innsving med min. radius 3 m mot offentlig veg. Vann skal ikke kunne bli ledet ut mot offentlig veg. Det skal opparbeides frisiktsone 4x50 m mot kommunal veg.
j. Når regulert fortausareal langs Meekvegen skal opparbeides, kan tilgrensende areal på privat tomtegrunn innenfor denne planen bearbeides med jordvoll/beplanting.
k. Med unntak av regulert støyskjerm kan det ikke settes opp innhegning (gjerde) mot offentlig veg.
l. For områdene B2, B3 og B4 skal det ved ny bebyggelse i tillegg til oppføring av støyskjerm, sikres til strekkelig støyskjerming i husa.

§4 Trafikkområde
Planen omfatter gangveg langs riksveg 662 og justering av riksvegen. Bygging av vegen skal skje etter detaljplaner datert 20.08.03 med normalprofil for gangveg og kjøreveg og plankart for justering av riksvegen.
Planen viser maksimalt skråningsutslag for riksvegen. Utslag bør innskrenkes i forhold til dette med oppbygging av skråning.

§5 Felles avkjørsel
Regulert felles avkjørsel Fa1 skal være for eiendommene gnr 22 bnr 16 og gnr 21 bnr 9.
Regulert felles avkjørsel Fa2 skal være for eiendommen gnr 21 bnr 13 og parseller delt i fra denne eiendommen.
Utforming skal være i samsvar med §2 pkt.i.

6400 Molde 15.06.07 øk
Rev.18.09.07
Rev.07.01.08

--------- 0 ---------

Vedtatt i Molde kommunestyre den 21.02.2008, sak 7/08.

Jan Petter Hammerø
ordfører

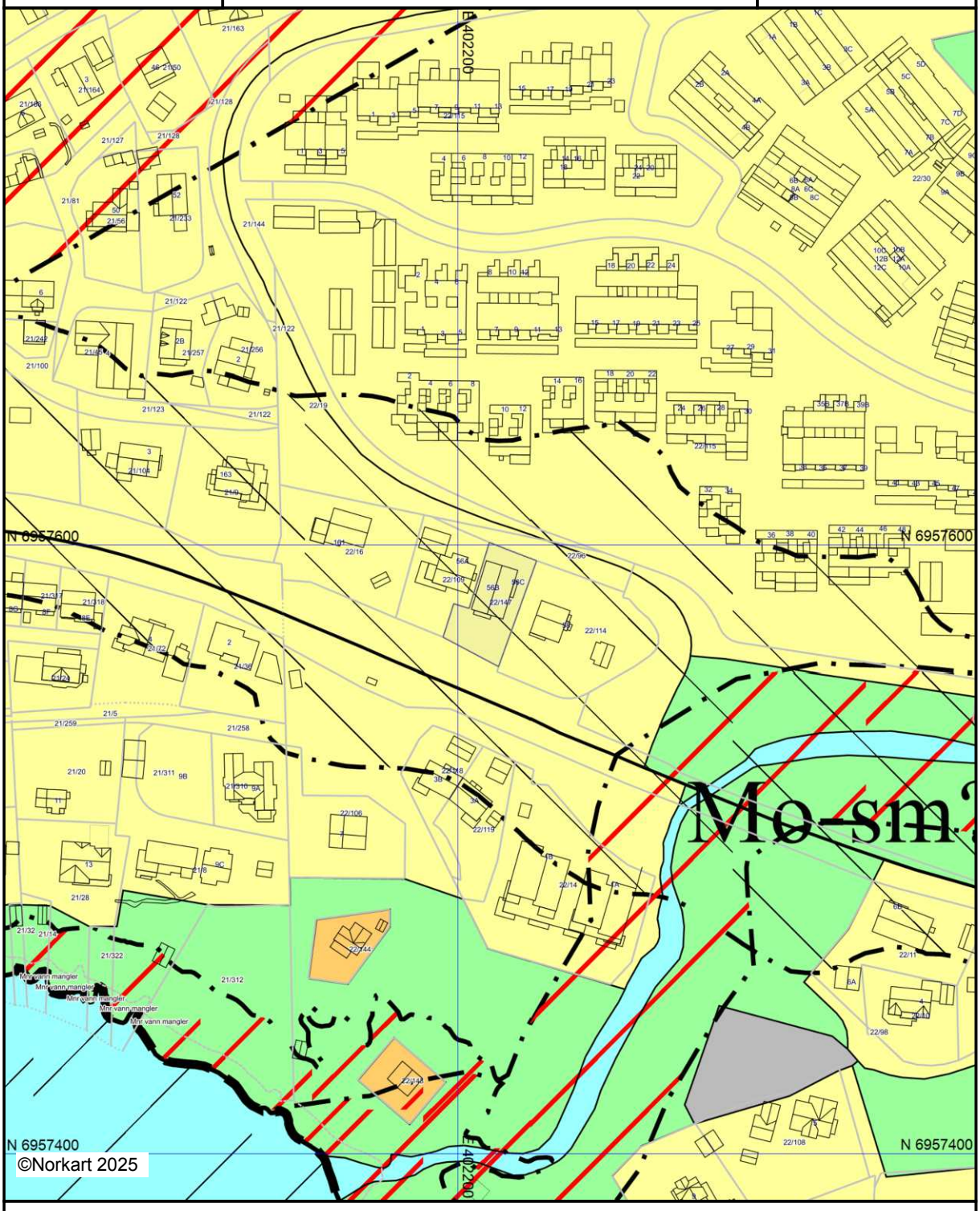
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/147/0/1
Adresse: Mekvegen 56C
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000

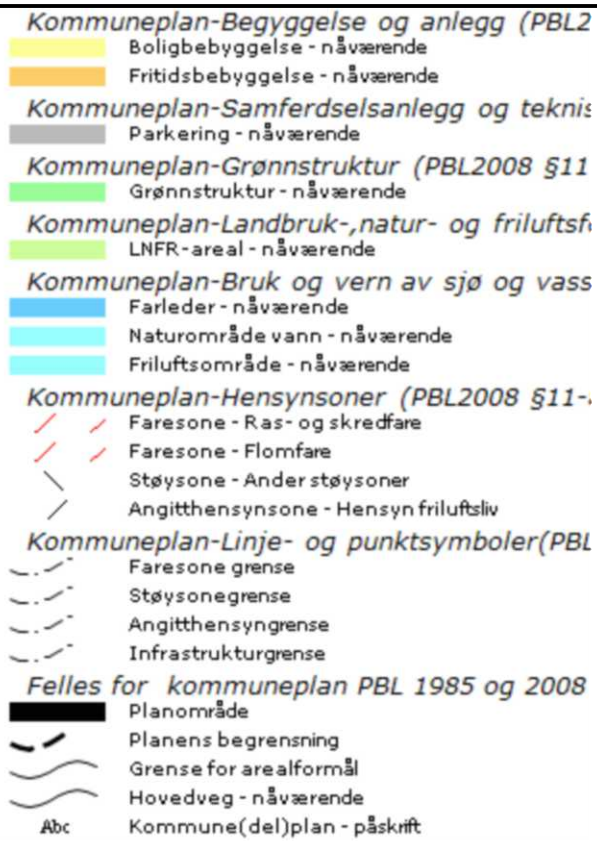
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

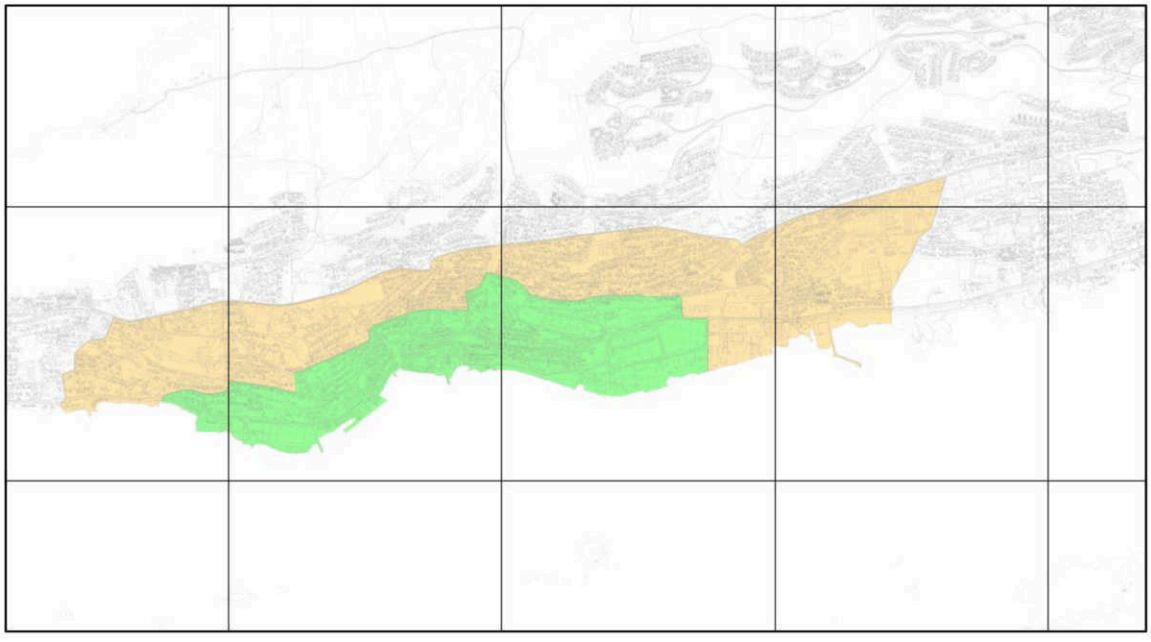
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

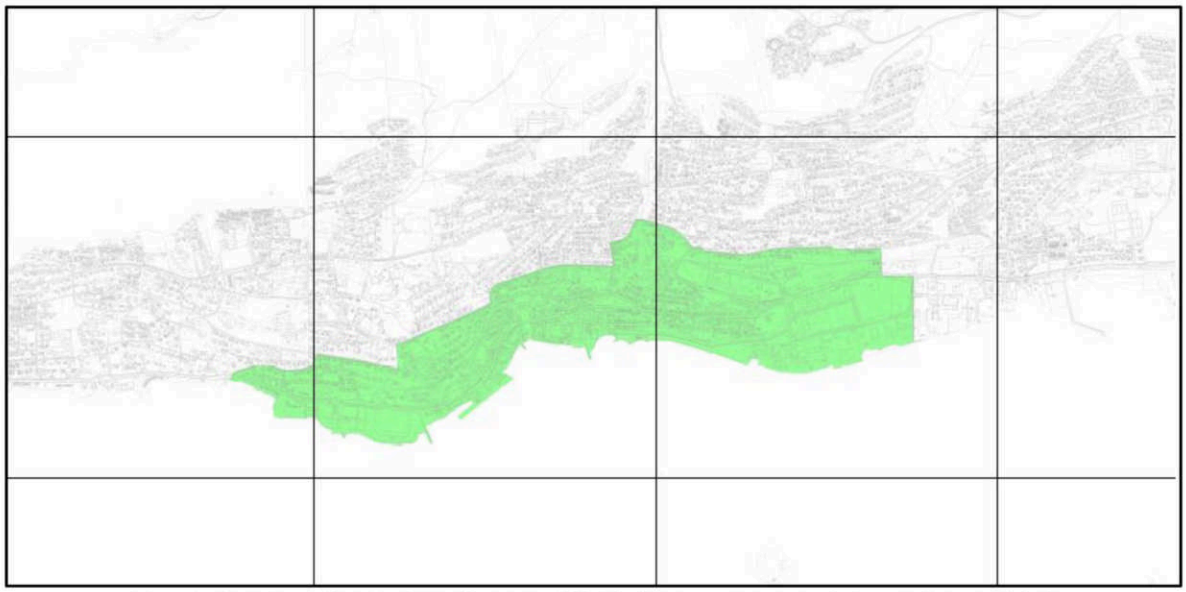
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

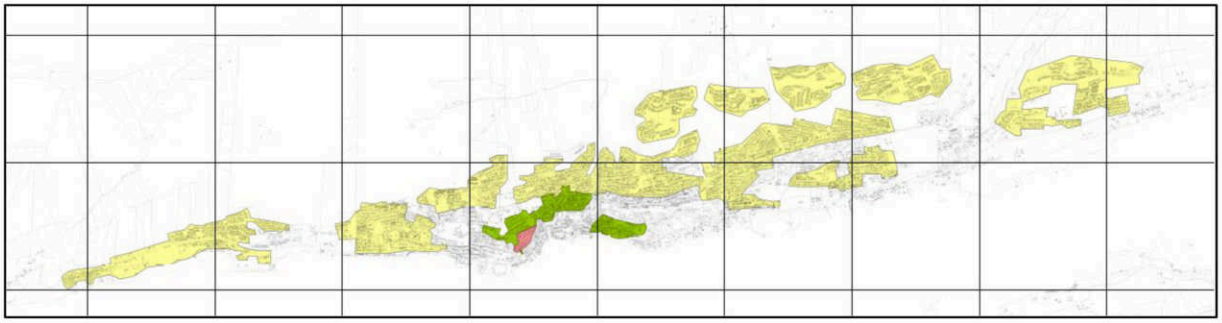
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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 m^2. 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
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ROARM

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/534	29070/2017

Byggested
Mekvegen 56B, 6411 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
22	147		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Jan Vidar Venaas Mekvegen 56 B 6411 MOLDE	Jan Vidar Venaas Mekvegen 56 B 6411 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	11.04.2014	DS 14/184
Igangsettingstillatelse etter søknad	15.08.2014	DS 14/509

Spesifikasjon

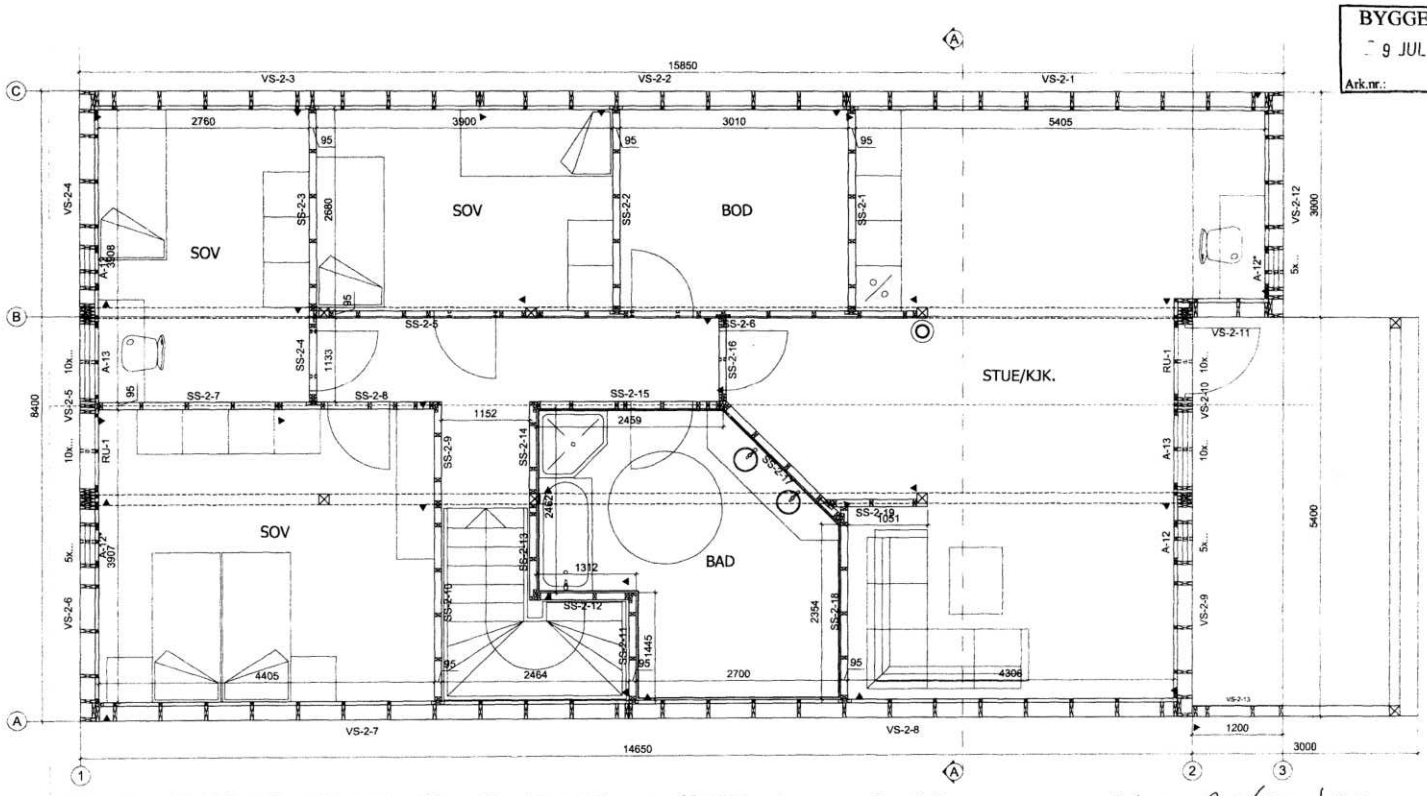
Tiltaket/byggets art
Horisontaldelt tomannsbolig med innbygd garasje

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 05.05.2017. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	23.05.2017	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:



Insener Tarmo Helü
Kontrollis Siim Rool
Telija

Sahtmj 2013/534-0 | DATO: 07.07.2014
G.nr./Br.nr. 22/147
Aadress

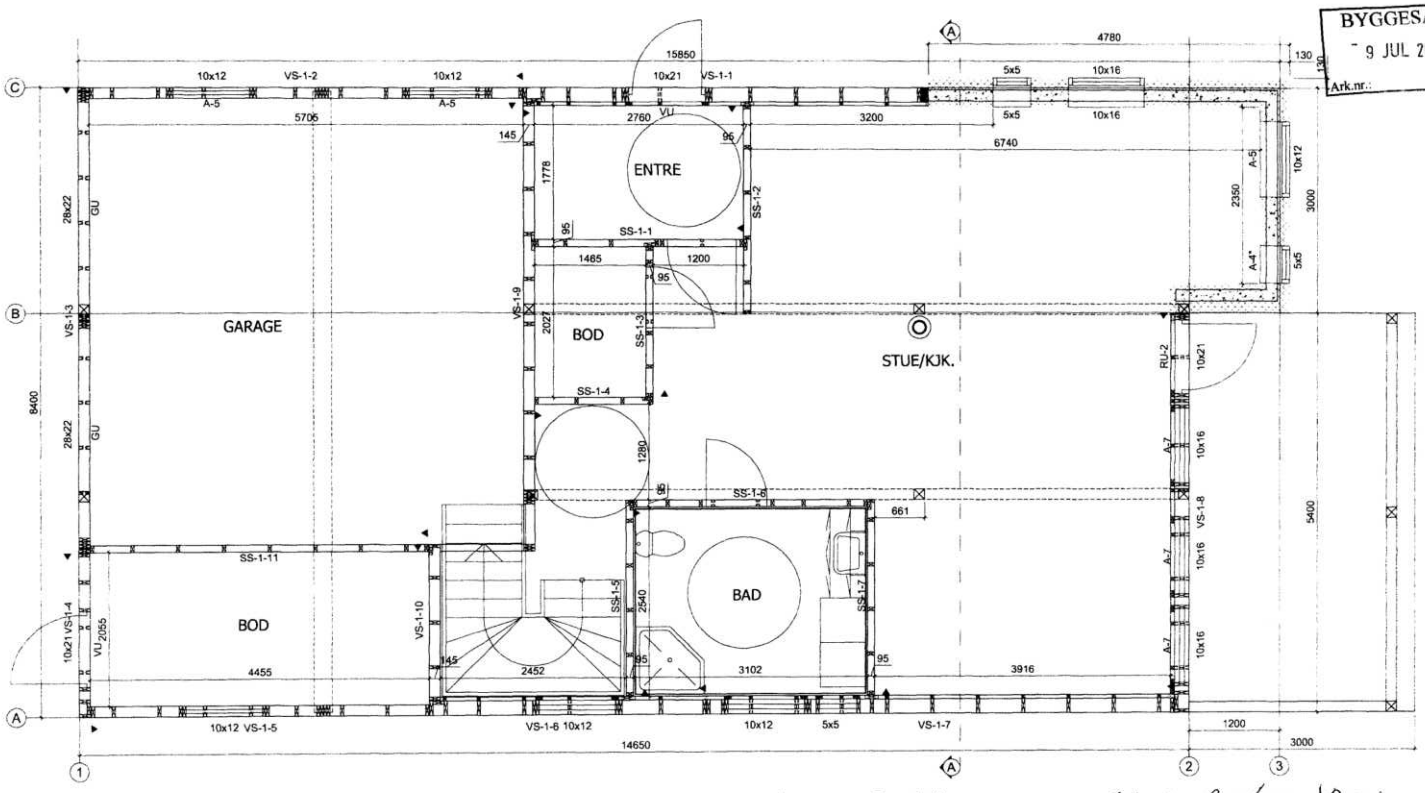
Jan-Vidar Venaas
Objekt
Venaas

Melvegen 56B, 6411 Molde
Joonis
Plan of Second Floor

Scanhus
Rännaku pst 12, Tallinn
10917 Eesti
Tel: +372 6482316
Fax: +372 6461068
e-mail: info@scanhus.ee

Kuupäev	Mõõtkava(d)
08.07.2014	1:50

Töö nr.	Staadium	Osa	Joonise nr.	Muudatus
324-2014			6	



BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:

Insener Tarmo Helü
Kontrollis Siim Rool
Telija

Sahsni: 2013/5340 | Dato: 07.07.2014
Gr.nr./B.nr. 22/147
Aadress

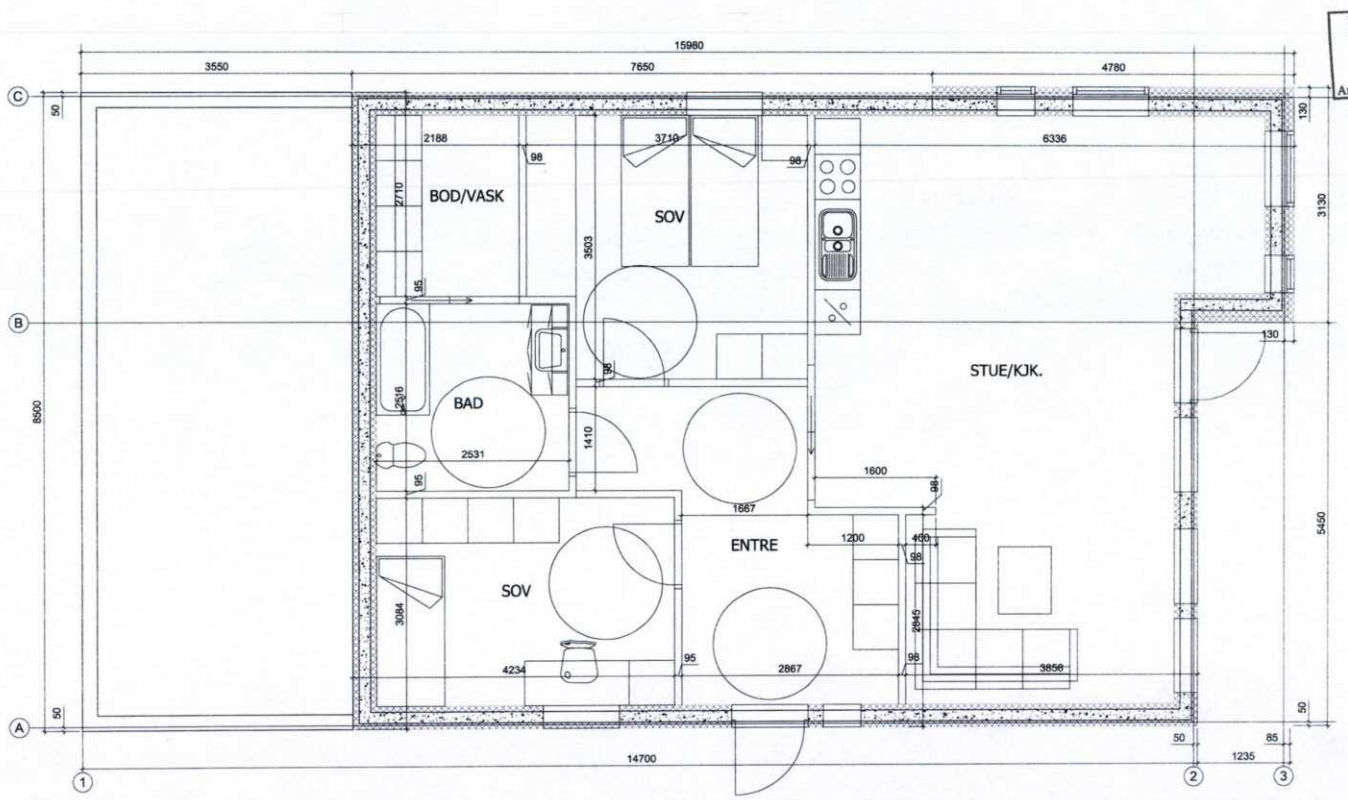
JAN-VIDAR VENAAS
Objekt
Venaas

Mekrvegen 56B
Joonis
Plan of First Floor

Scanhus
Rännaku pst 12, Tallinn
10917 Eesti
Tel: +372 6482316
Fax: +372 6461068
e-mail: info@scanhus.ee

Kuupäev	Mõõtkava(d)
08.07.2014	1:50

Töö nr.	Staadium	Osa	Joonise nr	Muudatus
324-2014			3	



BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:

Insener	Tarmo Helü
Kontrollis	Siim Rool
Tellija	
JAN-VIDAR VENAAS	
Objekt	Venaas

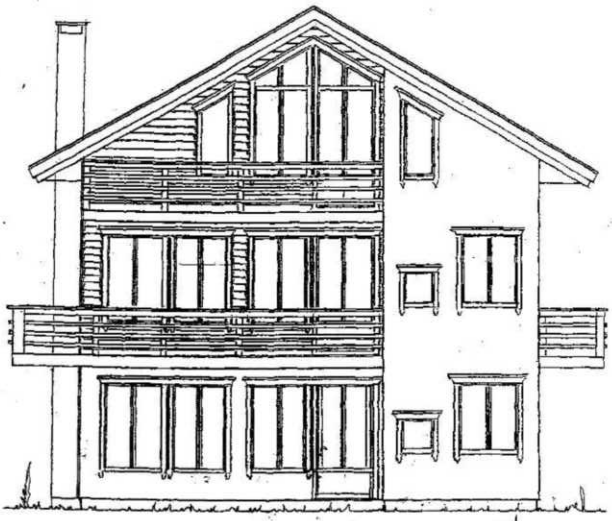
Sakonr: 2013/534-0 DATO: 02.07.2014
G.nr./Brnr. 22/147
Aadress
Mekuvgn 66. B, 6411 MOLDE
Joonis
Plan of Foundation

Scanhus
Rännaku pst 12, Tallinn
10917 Eesti
Tel: +372 6482316
Fax: +372 6461068
e-mail: info@scanhus.ee

Kuupäev	Mõõtkava(d)		
09.07.2014	1:50		
Töö nr.	Staadium	Osa	Joonise nr. Muudatus
324-2014			1

Saksnr: 2013/534-0 24.04.2013

Vedlegg nr 5.51



FASADE SYD
GNR 22 BNR 109

JAN VIDAR VENAAS
MEEKVEIEN 56
6410 MOLDE

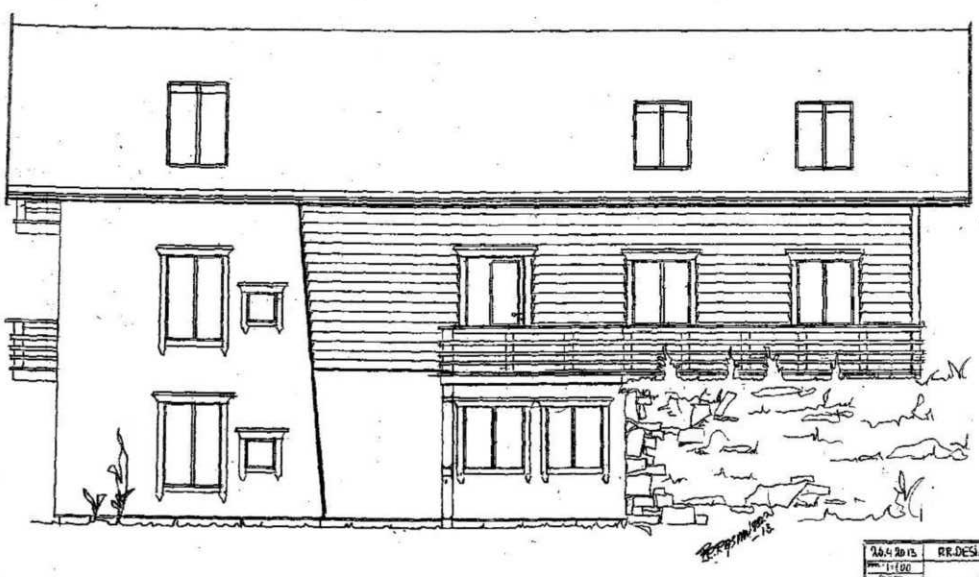
19.4 2013	PRDESIGN MOLDE
1:100	
SYD.	JANN VIDAR VENAAS. MEEKVEIEN 56 6410 MOLDE

G-NR 22 BNR 109

G.NR 22 BNR 109	PRDESIGN ARKITEKTKONTOR MOLDE
TILTAK	
TEGN Nº	JANN VIDAR VENAAS. MEEKVEGEN 15. 6410 MOLDE
REV Nº	
MÅL 1:100	
DATO 24.4.2013	

Saksnr: 2013/534-0 24.04.2013

Vedlegg nr 5: s.2



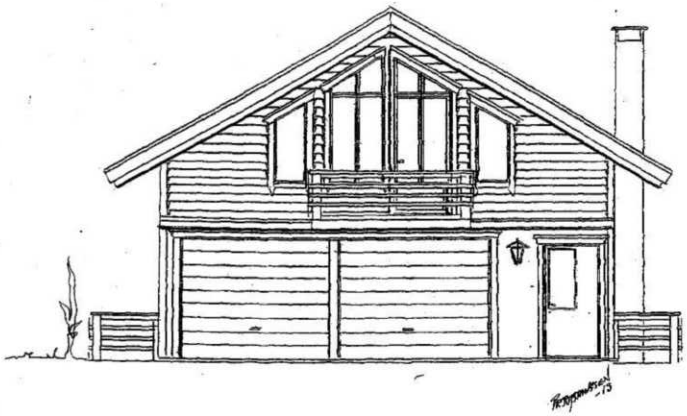
24.4.2013	RR.DESIGN MOLDE
1:100	
QBT	
	JANN VIDAR VENAAS. MEEKVEIEN 56 6410 MOLDE.

GNR 22 BNR 109

GNR 22 BNR 109	P.R.DESIGN ARKITEKTKONTOR MOLDE
TILTAK	
TEGN Nº	JANN VIDAR VENAAS. MEEKVEGEN 15. 6410 MOLDE
REV Nº	
MÅL. 1:100	
DATO 24.4.2013	

Sak nr 2013/534-0 Molde 24.04.2013

Vedlegg nr.: 5.5.3

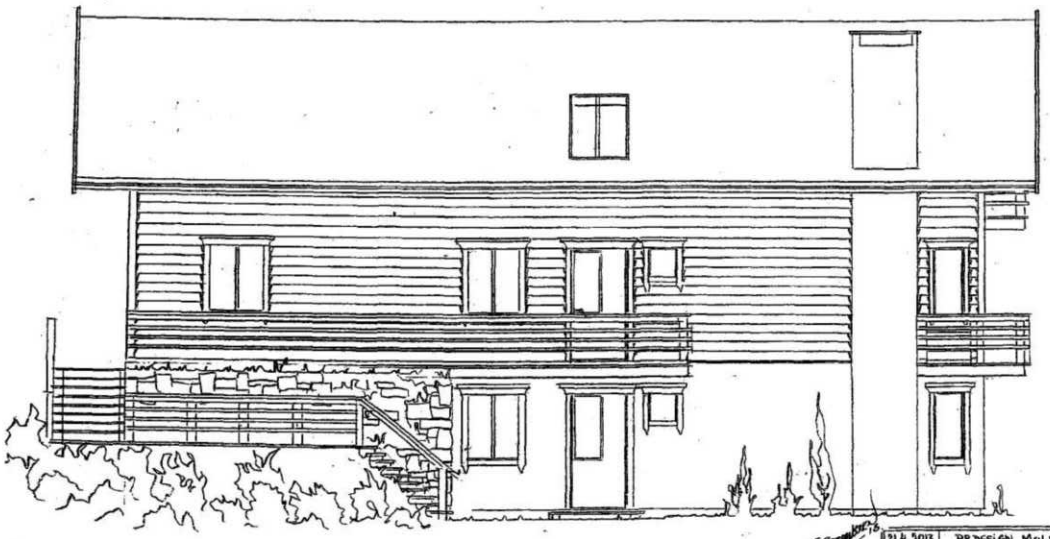


FASADE NORD
GNR 22 BNR 109
JAN VIDAR VENAAS
MEEKVEGEN 56
6410 MOLDE

DATO	P.R.DESIGN MOLDE.
MÅL: 1:100	
NORD:	JANN VIDAR VENAAS MEEKVEGEN 56 MOLDE.

GNR 22 BNR 109	P.R.DESIGN ARKITEKTKONTOR MOLDE
TILTAK	
TEGN Nº	JANN VIDAR VENAAS.
REV Nº	MEEKVEGEN 16
MÅL: 1:100	6410 MOLDE
DATO 24.4.2013	

Saksnr. 2013/534-0 Molde 24.04.2013 Vedlegg nr 5.s.4

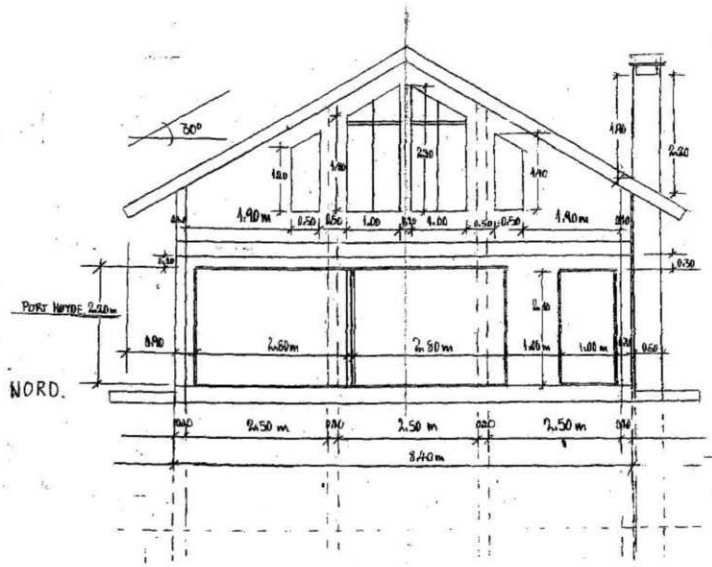


21.4.2013.	PRDESIGN MOLDE
MÅL 1:100	
VEST	JANN VIDAR VENÅS. MEEKVEGEN 15 6410 MOLDE
DATO	

GNR. 22 BNR 109

GNR 22 BNR 109	PRDESIGN ARKITEKTKONTOR MOLDE
TILTAK	
TEGN Nº	JANN VIDAR VENÅS. MEEKVEGEN 15 6410 MOLDE
REV Nº	
MÅL 1:100	
DATO 24.4.2013	

Saksnr 2013/534-0 Molde 24.04.2013 Vedlegg nr 7.5.1



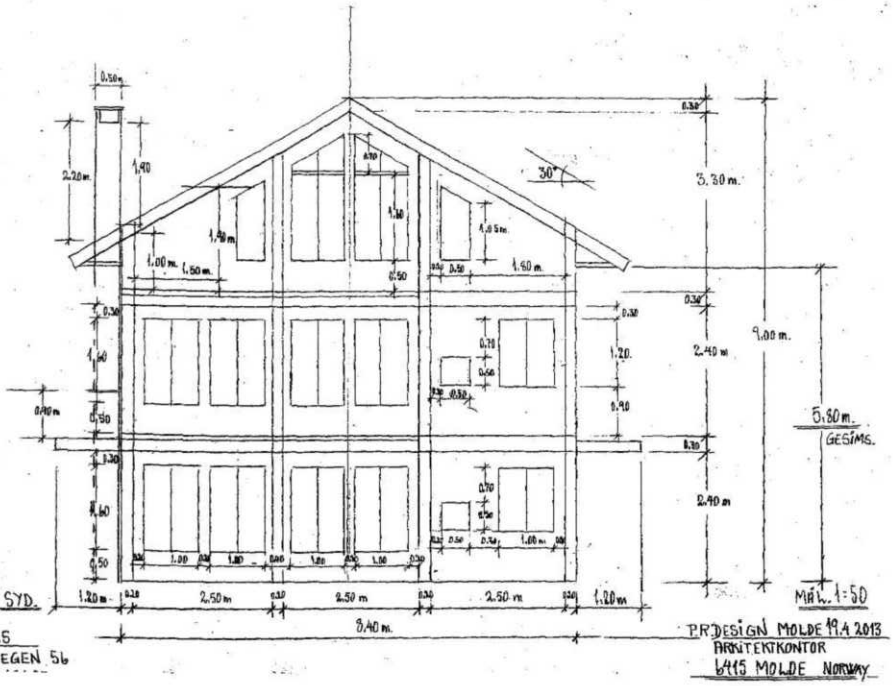
P.R.DESIGN MOLDE 24.4 2013
ARKITEKTKONTOR
6415 MOLDE NORWAY

24.4 2013	P.R.DESIGN MOLDE
NORD	JANN VIDAR VENAAS. MEEKVEGEN 15 6410 MOLDE

GNR. 22 BNR 109

GNR 22 BNR 109	P.R.DESIGN ARKITEKTKONTOR MOLDE
TILTAK	
TEGN Nº	JANN VIDAR VENAAS. MEEKVEGEN 15. 6410 MOLDE
REV Nº	
MÅL. 1:100	
DATO 24.4.2013	

Saksnr: 2013/534-0 Molde 24.04.2013 Vedlegg nr 7 s 2



GNR 22 BNR 109

SNITT FASADE SYD.

JAN VIDAR VENAAS
MEEKVEGEN 56

PRDESIGN MOLDE 19.4.2013
ARKITEKTKONTOR
6415 MOLDE NORWAY

G.Nº 22 BNr 109	PRDESIGN ARKITEKTKONTOR MOLDE
TILTAK	
TEGN Nº	JANN VIDAR VENAAS.
REV Nº	MEEKVEGEN 15.
MÅL. 1:100	6410 MOLDE
DATO 24.4 2013	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/509

Jan Vidar Venaas
Mekvegen 56
6411 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/534-19	Sigurdur H Ólafsson	22/109	15.08.2014

Igangsettingstillatelse til oppføring av bolighus med sokkelleilighet og innbygd garasje, gnr. 22 bnr. 109, Mekvegen 56. Jan V. Venaas.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 22 / 109	Byggested: Mekvegen 56, 6411 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Enebolig med sokkelleilighet og innbygd garasje
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Jan Vidar Venaas

Søknaden
Det vises til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 17.07.14 for oppføring av enebolig med sokkelleilighet og innbygd garasje. Saken var komplett for behandling den 14.08.14.

Rammetillatelse er gitt den 11.04.14 i sak DS 14/184.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Jan Vidar Venaas	SØK	Enebolig med sokkelleilighet og innbygd garasje	1
Jan Vidar Venaas	PRO	Tegninger og tekniske beregninger gjennom byggforsk/NS-detaljer	1
Antica Eiendom AS	PRO	Levering av bolighusprecut/elementer, tekniske utregninger	1
Contica AS	PRO	Prosjektering tomteprofiler, utstikking og kontrollmålinger	1
Buset AS	PRO	Utstikking, kontroll, prosjektering tomteprofiler	1
Ribi Eiendom AS	PRO	Byggegruve, rør og kabelgrøfter, grunn- og terrengarbeider samt adkomst	1
Mathisen VVS AS	PRO	Bunnledninger, innvendig/utvendig sanitæranlegg	1
Jan Vidar Venaas	UTF	Oppføring av isobetongformer, betongdekke, armering, radonsperre, plass støpt plate, bærende konstruksjoner i stål og tre. boligfasade og innredningsarbeider	1
Buset AS	UTF	Tomteprofiler, utstikking og kontrollmålinger	1
Ribi Eiendom AS	UTF	Byggegruve, rør og kabelgrøfter, grunn- og terrengarbeider samt adkomst	1
Mathisen VVS AS	UTF	Bunnledninger, innvendig/utvendig sanitæranlegg	1
Holm Elektro AS	UTF	Elektriske installasjoner	1
Jan Vidar Venaas	UTF	Underliggende membran for flislegging i bad, toalett og vaskerom	1
Byggp. Stig Havnes	Kontroll	Luftetthet og våtrom	1

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere til igangsettingssøknaden.

KOMMUNENS VURDERING

Forholdet til andre myndigheter
Det foreligger tillatelse til tilknytting til kommunalt vann og avløpsanlegg fra Molde Vann og avløp KF datert 14.08.14

Universell utforming
Det foreligger dokumentasjon/plantegninger på at tiltaket oppfyller krav til universell utforming/tilgjengelighet til bad.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 gis det igangsettingstillatelse for oppføring av bolighus med sokkelleilighet og innbygd garasje under følgende forutsetninger:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Nye plantegninger som legges i tillegg til grunn for tillatelsen:
   – Plantegninger datert 08.07.2014

3. Tiltaksklasser og søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett godkjennes som omsøkt, jf. byggesaksforskriftens § 9-3 og pbl § 22-3.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 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.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
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 Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/534.

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Sigurdur H Ólafsson

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/184

Jan Vidar Venaas
Mekvegen 56
6411 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/534-0	Sigurdur H Ólafsson	22/109	11.04.2014

Rammetillatelse for oppføring av bolighus med sokkelleilighet og innbygd garasje, gnr. 22 bnr. 109, Meekvegen 56. Jan Vidar Venaas.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 22 / 109	Byggested: Mekvegen 56, 6411 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Enebolig med sokkelleilighet og innbygd garasje
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Jan Vidar Venaas
Antall bruksenheter: 2	Grad av utnytting: 24 % BYA
Bruksareal*): 281 m^2	
Bebygd areal*): 155 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 25.04.13 om rammetillatelse til oppføring av enebolig med sokkelleilighet og innbygd garasje. Saken var komplett for behandling den 26.11.13. Bygningsmyndigheten vil innledningsvis benytte anledningen til å beklage særlig lang saksbehandlingstid.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 med hensyn til avstand mellom eksisterende bolig i Meekvegen 56 og omsøkt bolig med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Ønske om å utnytte arealet på tomten til utbyggelse. Tomt uegnet for vertikal utbyggelse.
- Adskillelse tomt pga. fortetting og ønske om generasjonsbolig. Hører egentlig med i tomtedelingssak.
- Krav om IE 30/B30 pga. tettere bebyggelse enn 8 m mellom boligene. Tomt vil bli søkt fradelt og bolig tenkt plassert fra eksisterende bygg på tiltakshavers eksisterende tomt. Eier begge tomter. Gjensidig tillatelse foreligger i vedlagt dokument.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Jan Vidar Venaas	SØK	Enebolig med sokkelleilighet og innbygd garasje	1
Jan Vidar Venaas	PRO	Forprosjektering, tegninger og tekniske beregninger gjennom byggforsk/NS-detaljer	1

Buset AS	PRO	Utstikking, kontroll, prosjektering tomteprofiler	1
Jan Vidar Venaas	UTF	Oppføring av isobetongformer, betongdekke, armering, radonsperre, plass støpt plate, bærende konstruksjoner i stål og tre. boligfasade og innredningsarbeider	1
Buset AS	UTF	Produsere profiler og stikke ut tomt og bolig med høyder	1

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502-200303: Gangveg langs Rv. 662, Siriveg - Kvamkrysset, regulert til frittliggende småhusbebyggelse, B1.

Tilknytning til veg og ledningsnett
Veg: kommunal veg
Vann: offentlig vannverk
Avløp: offentlig avløpsanlegg
Overvann: avløpssystem

Innkomne uttalelser og merknader:
Arne Strømme, eier av naboeiendommen i øst, gnr. 22 bnr. 114, Meekvegen 58, har kommet med følgende merknad i brev av 19.04.13:

"Generelt
I henhold til gjeldende reguleringsplan er området regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Frittliggende enebolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Vertikaldelte tomannsboliger kan tillates på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
Prosjektet bryter med reguleringsplanen i henhold til type bygg og arrondering på tomten. Boligområdet framstår i dag som et helhetlig villastrøk. Omsøkte prosjekt er ikke i tråd med intensjonen i reguleringsplanen, dvs. områdets form, struktur og tetthet. Det planlagte huset vil skille seg fra omgivelsene og oppleves som påtrengende for nabo i øst.
Prosjektet sett fra omgivelsene vil være tjent med en mer tilpasset arkitektur, for eksempel ved at eksisterende hus påbygges eller omgjøres til vertikaldelt tomannsbolig slik reguleringsplanen gir rom for. Dette vil gi et romsligere og mer helhetlig preg boligområdet sett under ett.
Spesielt
Dersom rammene i prosjektet får gjennomslag har jeg følgende merknader:
Det står en stor sypress nær eiendomsgrensen mellom husene, omtrent midt på min vestfasade. Denne representerer en betydelig kvalitet og vil fungere som en verdifull skjerm mot det mye prosjektet. Et stort og livskraftig tre kan ikke erstattes innen rimelig tid. Jeg stiller som et absolutt krav at dette treet bevares. For at rotsonen ikke skal komme til skade i anleggsperioden må husets østfasade må stå minimum 5,5 meter fra eiendomsgrensen, Dvs. minimum 11,5 meter fra min vestvegg.
Det har vært dialog mellom naboene vedrørende husets avstand til nabogrense og det omtalte treet. Plasseringen av huset er justert i forhold til opprinnelige tegninger og ligger nå henholdsvis 5,24 m fra nabogrense i forlengelse av sydfasaden og 5,89 m, fra eiendomsgrensen i forlengelse av nordfasaden. Dvs. ca. 5,45 m fra eiendomsgrensen ved det omtalte treet.
Dette er et kompromiss jeg kan leve med under forutsetning av at det tas spesielle hensyn til treet i anleggsfasen slik at rotsonen ikke på noen måte kommer til skade. Det forutsettes at undertegnede varsles før anleggsstart og at det gjøres avtale med utførende entreprenør hvordan treet på best mulig måte kan sikres og bevares. Likeledes er det ønskelig at en fjellformasjon som berører begge eiendommene, nord for sypressen, bevares som en helhetlig formasjon i størst mulig grad.
Plassering av husets sydfasade er også et viktig punkt sett fra Meekvegen 58. Husets sydøstlige hjørne ligger i henhold til vedlagt plan ca. 2 meter nord for byggegrensen i syd. Det er ønskelig at et eventuelt nytt bygg ligger nord for dette punktet, men det stilles som et absolutt krav at et nytt bygg ikke ligger syd for dette punktet.
Vannledning.
Vannledningen til Mekvegen 56 går i dag over min eiendom, ikke langt fra sypressen, Det forutsettes at en eventuell ny vannledning til det nye prosjektet legges langs Meekvegen og ikke berører eiendommen 22/114. Dette for ikke å skade eksisterende, verdifull vegetasjon, ikke minst den omtalte sypressen."

Jan Vidar Venaas, tiltakshaver og ansvarlig søker, har kommet med følgende redegjørelse for ovennevnte merknader:

"Ut i fra Strømme's kommentarer om reguleringsplanen vil jeg si følgende:

Saken har blitt tatt opp i forhåndskonferanse tidligere og det er gitt åpning for skille av tomt og frittstående enebolig med 2 enheter, så fremt at parkeringsareal og tomten lar seg dele opp etter utnyttelsesgrad. Likeså ble det sagt at adkomsten måtte være riktig delt opp etter krav om % BYA. Bygget måtte være innenfor gesimshøyde på 5m. Alt dette har vi nå fått på plass.
Årsaken til at det ble gitt åpning for frittstående bolig er åpenbart tomtens adkomst og stigning i øst som gjør det uegnet å bygge vertikaldelt påbygg. Jeg vil også påpeke at et slikt vertikalt bygg i seg selv ikke ville gitt en mer romslig bebyggelse. Grunnen er at ett slikt påbygg ville ha krevd mer bygning østover mot nabogrensen til Strømme. Dessuten gjelder 4 meters grensen ellers. Relevansen i påtregning er derfor liten i forhold til ett vertikalt tilbygg. En må huske at man må plassere garasje også. Det slipper man med denne typen bygning. Sakens kjerne er åpenbart at Strømme ikke ønsker seg en fortetning mot seg selv uansett utbygging. Vi bor i en by som sårt trenger en fortetning pga. boligmangel. Dette bør være ett ønskelig prosjekt i så måte.

Når det gjelder det arkitektoniske siden av bygget så er det tegnet og planlagt etter postmodernistisk eksisterende bygg. Boligen består av store vindusflater med forskjellige former og størrelse. Det har også glatte fasader i tillegg til bordkledning. Vi har i planleggingen av dette bygget lagt vesentlig vekt på å gjenskape disse føringene. Likeså har vi valgt samme bordkledning. Slik sett skiller ikke bygget seg ut. Det er kun møneretningen som snudd. Men det finnes alt nabovilla som har stort påbygg vent denne retningen.

En annen ting er at møne på planlagt bygg kun er 610 mm over eksisterende bygg på tomten. Dette på tross av den store stigningen i terrenget mot øst. Møne/Gesims er henholdsvis 6947/3474 mm over gjennomsnittlig planlagt terreng. Heller ikke slik skiller boligen fra resten av Villastrøket. Tvert om er det godt innenfor reguleringsplanen. Mener vi har gjort en god vurdering av hva som er estetisk og arkitektonisk godt håndverk. Utformingen er godt gjennomtenkt og planlagt. Vi er meget fornøyd med arbeidet. På dette grunnlaget vil jeg påstå at vi ikke går utover områdets form, struktur og tetthet. Dette ut ifra de perspektiver jeg har nå påpekt. Det hele er snakk om helhetlig vurdering. Og vår vurdering er at en frittstående bolig ikke er mer påtrengende en vertikaldelt utbygging. Tvert om vil det gi mer luft for eksisterende bolig og den planlagte boligen. Det mener jeg er et pluss.
Jeg har siden siste forhåndskonferanse gått ned 800 mm i boligens bredde. Jeg har hatt en tett og konstruktiv dialog med Strømme. Det har vært i begges interesse å bevare mest mulig av berget og den omtalte Sypressen. Først og fremst grunnet innsyn og skjerming av boligene. Men også av helhetlig estetikk. Derfor har jeg fått tegnet om boligen og redusert bredden på prosjektet mot øst. Jeg har brukt mye tid og penger på dette prosjektet. Har gjort alt for å bevare godt naboskap med tanke på minst mulige inngripen for Strømme. Derfor har jeg bestemt at vannledningen blir ført fra utstikk fra kum i Mekveien. Der vil det bli koblet 40 mm vannledning på eksisterende 63 mm. Den blir ført langs grøftkanten av Mekveien og opp til min tomt. Før den blir ført ned mot boligen. Er planlagt at den skal kobles til eksisterende bolig også. Slik slipper vi å bruke stikkledningen som går gjennom Strømme's tomt. Dette for å få god nok tilførsel og bevaring av vegetasjon og Sypress på nabogrensen. Og det vil være en varig løsning på vanntilførselen."

Seksjon arealplan har i notat datert 26.02.13 kommet med følgende merknader:

"Viser til forhåndskonferanse, der en av konklusjonene var at seksjon arealplan skulle utarbeide et notat for å vurdere utbygging på Mekvegen 56.
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Gangveg langs Rv. 662, Sirivegen – Kvamkrysset, plan nr. 200303. Planen ble vedtatt 2007.
Reguleringsbestemmelsenes § 2 gjelder for boligområdene. I hovedsak var planen her utformet for å ta vare på den bebyggelsesstrukturen som alt var etabler da planen ble laget. Den aktuelle strukturen var og er frittliggende bolighus på romslige tomter. Reguleringsformålet er da videreført som frittliggende småhusbebyggelse, med følgende definisjoner: Eneboliger i to etasjer, hvor sokkeletasje kan innredes til sekundærleilighet. Vertikaldelte tomannsboliger tillates på tomter som lar seg dele i regulære parseller. Det vil si der hver bolig får egen tomt. Slik vi oppfatter byggeplanene gjelder disse en horisontaldelt to-manns bolig som et frittstående bygg i tillegg til eneboligen på eiendommen. Dette bygget er plassert vinkelrett på den etablerte bygningsretningen i området.
Seksjon arealplan sin vurdering er følgende:

- *Å bygge en frittstående bolig på eiendommen vil kunne skje uten at en går utover reguleringsplanens utnyttelsesgrad. Eiendommen kan også deles på vanlige vilkår.*
- *Et nybygg på <u>samme</u> tomt som eksisterende, må etter vår mening underordnes dette.*
- *Å bygge en horisontaldelt to-manns bolig i stedet for en vertikaldelt, betraktes som lite problematisk, dersom bygget eller lar seg innordne i den eksisterende strukturen.*
- *Det nye bygget vil slik det er skissert stikke seg vesentlig ut i den eksisterende strukturen.*
- *Det nye bygget vil slik det er skissert stikke seg vesentlig ut i området, ved at det er plassert vinkelrett på den gjennomgående møneretningen, samtidig som det er gitt et saltak med lite fall. Sammen med et relativt høyt utgangspunkt for tomten, gir dette at bygningsvolumet vil bli svært dominerende.*
- *Vår klare tilråding er at bygget blir utformet slik at det avviker mindre fra den etablerte strukturen. Taket gis en brattere takvinkel og dermed en lavere gesimshøyde i samsvar med*

reguleringsplanens bestemmelse. I tillegg er det viktig hvordan terrenget på sydsiden av huset blir utformet, ikke minst i forhold til terrenget rundt eksisterende bebyggelse."

Jan Vidar Venaas har gitt skriftlig samtykke for plassering av omsøkt bolig med minste avstand på 2 m fra eksisterende bolig.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket vurderes til å være i tråd med formål, byggegrenser og bestemmelser i gjeldende plan. Samlet for eiendommen synes det også å være tilstrekkelig med parkeringsplasser, én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr boenhet, totalt 6 plasser.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Seksjon arealplan påpeker i sin uttale, notat av 26.02.13, at omsøkt bolig vil skille seg vesentlig fra eksisterende struktur med hensyn til møneretning, høydeplassering, takvinkel og bygningsvolum.

Tiltaket er endret noe med hensyn seksjon arealplan sin uttale, høydeplassering er senket noe, takvinkel endret og gesimshøyde faller innenfor begrensningene i bestemmelsene samt boligens bredde er redusert noe.

Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
Det foreligger godkjenning fra Molde kommune som grunneier for legging av vannledning over kommunal grunn. Videre foreligger tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal vegmyndighet. Tiltaket er tenkt tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Slik godkjenning må foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse.

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 med hensyn til byggverkets avstand til eksisterende bolighus i Meekvegen 56. Det foreligger likevel skriftlig samtykke for plasseringen og kommunen kan således godkjenne omsøkt plassering, jf. PBL § 29-4, 3.ledd, bokstav a. Søknad om dispensasjon er derfor ikke nødvendig og realitetsbehandles derfor ikke.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Ansvarlig søker har etter merknader fra nabo og uttale fra arealplanmyndigheten revidert prosjektet noe. Møneretningen er fortsatt nord/sør mens bebyggelsen for øvrig har møneretning øst/vest, og underbygger at dette er et nyere bygg i området. Bygningsmyndigheten kan likevel ikke se at omsøkte tiltak faller utenfor det som må sies å være påregnelig i et etablert boligområde.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 25.05.13, revidert 20.08.13

- Plan-, snitt og fasadetegninger datert 24.04.13
- Terrengprofiler datert 05.04.13 og 09.04.13

3. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

4. Tiltaksklasser og søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett godkjennes som omsøkt, jf. byggesaksforskriftens § 9-3 og pbl § 22-3.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 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 dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

VIDERE SAKSGANG

Gebyr
De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Kommunen vil også føre tilsyn med tilgjengelighet for bad da det er mistanke om at tiltak avviker fra gjeldende fra, jf. TEK 10 § 12-9. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller nevnte krav må innsendes innen snarest.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Godkjenning av sanitærmelding / søknad om utslippstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF.
4. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller krav til universell utforming/tilgjengelighet til bad, jf. varsel om tilsyn.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/534.

Tommy Haugan
Konst. enhetsleder

Sigurdur H Ólafsson

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:
Arne Strømme Meekvegen 58 6411 MOLDE

Utskriftsdato: 02.07.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Mekvegen 56C, 6411 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 963,60 kr
Eiendomsskatt	14 910,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	5 664,40 kr
Sum	**32 889,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	224 m2	12.17	1/1	0 %	2 725,41 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	224 m3	12.24	1/1	0 %	2 740,86 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	224 m2	13.65	1/1	0 %	3 057,71 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	224 m3	13.29	1/1	0 %	2 977,86 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1313.00	1/1	0 %	1 313,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/1	0 %	1 241,00 kr
eSkatt - Boliger	0%	4182500 Prom	3.60	1/1	0 %	15 057,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	224 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**32 303,84 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 03.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**22**	Bnr:	**147**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Mekvegen 56C, 6411 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.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
45251142	02.07.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Mekvegen 56 C, 6411 MOLDE
Hjemmelshaver(e):	Thomas Paulsen Skarshaug Jørgen Gravdehaug Stensby Torstein Steffenssen Tjelle
Eiendom:	gnr. 22, bnr. 147, snr. 1 i Molde

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Molde

Tonje Juberg
Eiendomsmegler MNEF / Salgskoordinator

Eiendomsmegler Tonje Juberg | +47 48 46 86 90 | tonje.juberg@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 22, bnr. 147, snr. 1 i Molde
Adresse: Mekvegen 56 C, 6411 MOLDE
Onr. 45251142

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1640

Felleskostnader inkluderer Internett, TV, Husforsikring

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1640

Utestående krav: 0 pr 21.07.25

Forsikret i Fremtind Polisenr 19785462 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr 21.07.25
Långiver / lånenr. N/A
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Siste nabovarsel mottatt 18.06.24
"Nabovarsel for Kringstadveien 4"

Eiendomsmegler Tonje Juberg | +47 48 46 86 90 | tonje.juberg@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: N/A

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Krever styregodkjenning

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 3930 08 58353

Styreleder i sameiet

Navn: Torstein Steffenssen Tjelle

Adresse: Bokfinkvegen 19 6, 6425 MOLDE

Telefon: 40 63 78 75

Fax:

E-post: mekvegen56c@gmail.com

Send svar til: emil.hollingen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 21.07.25 MOLDE

Torstein S. Tjelle

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Mekvegen 56 B

Vedtatt i sameiermøte
den..28.08.2015.
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er [Navn], og har gårdsnummer 22 og bruksnummer 147 i Molde kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.08.2015

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

- Det foreligger bestemmelse om fordeling av garasjeplass. Garasjeplass mot vest tilhører sokkel leilighet. Mens østre del tilhører hovedplan.
- Vann i garasje har begge enheter bruksrett til. Obs! Varmtvann tilhører hovedplan og er ikke til bruk felles. Bruk utover dette må avtales med eier

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

- . Fellesareal er begge enheters ansvar og det er krav om felles vedlikehold. Felles arealet er oppdelt på kart etter fortrinnsrett på bruk da dette er mest hensiktsmessig. En kan ikke hindre den andres adkomst til fellesareal.
- Parkeringsplasser er anvist på kart.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

- Sokkeleilighet andel 36,3 % = kr 440,- i felleutgifter pr. mnd.
- Hovedleilighet andel 63,7 % = kr 770,- i fellesutgifter pr. mnd.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

---

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

---

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Årsberetning og Årsregnskap for Sameiet Mekvegen 56 B & C – 2024

Årsberetning

Sameiet består av to seksjoner i en tomannsbolig beliggende i Mekvegen 56. Sameiet har ingen fellesgjeld, og det er ikke ansatt styre eller forretningsfører. Sameierne har i 2024 hatt løpende dialog om felleskostnader og drift.

Sameiet har hatt følgende fellesutgifter i 2024:
- Internett
- Bygningsforsikring

Eier av seksjon nr. 1 har lagt ut for felleskostnadene på vegne av sameiet gjennom året. Eier av seksjon nr. 2 er løpende blitt informert om utgiftene og har ansvar for å dekke sin andel med kvartalsvise innskudd.

Sameiet eier en gressklipper og en snøfreser som benyttes av begge seksjonseiere hvor nabo i Mekvegen 56 A er medeier.

Det har ikke vært behov for en formell generalforsamling eller ekstraordinære vedtak i 2024 da kommunikasjon foregår pr mail og det foreligger ingen større planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Årsregnskap

Faktiske felleskostnader for 2024:

Beskrivelse	Sum (kr)	Seksjon 1 (kr)	Seksjon 2 (kr)
Internett og TV	17 216	8 608	8 608
Bygningsforsikring	14 958	9 573	5 385
Totalt	32 174	18 181	13 993

Fordeling:
- Seksjonseier 1 legger løpende ut for felleskostnader, denne løsningen anses å fungere godt og seksjonseier 2 betaler løpende iht. avtale.

1. Tv og internett splittes 50 %
2. Huseierforsikring splittes iht fordelingsbrøk i vedtektene (64 % / 36 %)

- Seksjonseier 2 har betalt sin andel etterskuddsvis pr kvartal.

Det foretas en årlig avregning mot seksjoneier 2, alle mellomværender er oppgjort pr 2024.

Regnskapet går i null for sameiet. Ingen inntekter eller gjeld per 31.12.2024,

Eiendeler	Anskaffelseskost (kr)	Mekvegen 56 A	Mekvegen 56 C	Mekvegen 56 B
Robotgressklipper – McCulloch ROBS600	7 065	2 355	2 355	2 355
Snøfreser – Biltema ST6502	6 494	2 165	2 165	2 165
Begge eiendelene er i felles bruk og eid med lik andel av hver seksjon (1/3 per enhet).				

Budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 er basert på faktiske kostnader fra siste faktura i 2024 tillagt et estimat på andre kostnader og indeksregulering gjennom året.

Kategori	Beløp (kr)	Andel seksjon 1	Andel seksjon 2
Internett og TV	17 496	8 748	8 748
Bygningsforsikring	16 133	7 925	5 808
Andre kostnader og indeksregulering	1 200	600	600
Sum	34 829	19 673	15 156

Det forventes ingen vesentlige øvrige fellesutgifter utover dette. Budsjettet er fremlagt for og godkjent av seksjonseier 2 pr e-post 19.03.2025.

Protokoll fra årsmøte

Det er ikke avholdt formelt årsmøte i sameiet. Kommunikasjon mellom seksjonseierne har foregått løpende per e-post.

Den 17.03.2025 ble det sendt en oversikt til seksjonseier 2 over faktiske felleskostnader for 2024, inkludert vedlagte fakturaer og spesifikasjon av beløp. I tillegg ble budsjett for 2025 og kostnadsfordeling fremlagt. Seksjonseier 2 bekreftet 19.03.25 per e-post at oversikten og kostnadsfordelingen er i orden.

Dokumentet er utarbeidet og signert av seksjonseier 1.

Signert på vegne av seksjon 1:

Torstein S. Tjelle

Torstein Steffenssen Tjelle

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

18.06.2024 14:01:37 AR620883399

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Kringstadvegen 4, 6411 MOLDE

Kommune: Molde

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
21	72	0	0

Adresse: Mekvorpvegen 11, 6411 MOLDE

Kommune: Molde

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
22	19	0	0

Adresse: ,

Kommune: Molde

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
21	254	0	0

Adresse: Kringstadvegen 2, 6411 MOLDE

Kommune: Molde

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
21	36	0	0

18.06.2024 14:01:37 AR620883399

18.06.2024 14:01:37 AR620883399

Adresse: ,

Kommune: Molde

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
22	130	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Vei

Nytt anlegg/konstruksjon

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Endring av eksisterende vegkryssløsning.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Molde kommune skal endre eksisterende T-kryssløsning for å utbedre siktforhold. Det er kommunal veg 4910 Kringstadvegen sitt kryss opp mot fylkesveg 662 Julsundvegen som skal utbedres.
I tillegg til dette T-krysset ligger T-kryss mellom Julsundvegen og kommunalveg 5840 Meekvegen rett bortenfor så vi har i dagens situasjon 2 forskyvede T-kryss i kort avstand fra hverandre, noe som gjør trafikksituasjon ekstra utfordrende.
Kringstadvegen har stigning inn mot vegkanten til Julsundvegen slik at trafikanter kommer også for lavt inn til å få tilstrekkelig overblikk over trafikksituasjonen.
Det er rekkverk og kurvatur i vegen fra vest som også gir utfordringer for siktforholdene ved krysset.
Det skal nå settes opp nye skilt langs fv 662, så det blir markert at det kommer 2 T-kryss etter hverandre.
Kringstadvegen vil også få ryddig skilting og oppmerking av gangfelt.
Det skal også ryddes i vegetasjon som er til hindring i siktsona.
Det vil samtidig legges VA-ledninger for håndtering av overvann.
Molde kommune har gitt midlertidig dispensasjon til å utbedre krysset. Dette frem til eventuell realisering av Møreaksen fører til endringer.

18.06.2024 14:01:37 AR620883399

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Reguleringsplan for Meekelva - Djupdalen, PlanID 19965

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Henrik Grevsnes Brekken

E-post:	henrik.brekken@molde.kommune.no
Telefon:	94175642

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	ASPLAN VIAK AS
Organisasjonsnummer:	910209205
Telefon:	90068211
E-post:	bjarne.bratli@asplanviak.no
Postadresse:	Kjørboveien 20, 1337 SANDVIKA

Nabovarselet er signert av

BJARNE JAKOB BRATLI på vegne av ASPLAN VIAK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.06.2024 14:01:37 AR620883399

18.06.2024 14:01:37 AR620883399

Filvedlegg:

TC001.pdf
K001 Plan og snitt.pdf
TG001.pdf
TL001.pdf
K001 Plan og snitt.pdf
TU001.pdf
_ 20_16677-1 Kringstad boligfelt, godkjent dispensasjon 314198_1_1.pdf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251142
Vår referanse: 3788444/26725318
Bestilling: C3 2025-07-03 (4) 71

Dato
03.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1141774	200	7.12.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	22	147	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

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

Løpenummer for forretning: 601917365
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
201172	VENAAS JAN VIDAR		UTEN FAST BOSTED

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	22	147

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	22	147	0	1	158 / 247	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	22	147	0	2	89 / 247	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
04 DES. 2015
Molde kommune
Sign.:

Doknr: 1141774 Tinglyst: 07.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1141774/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-03 08:26
Side 1 av 11

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JAN-VIDAR VENAAS	
Adresse: MEKVEGEN 56 B	
Postnr. | Poststed: 6411 MOLDE	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 201172 [redacted] | Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	MOLDE	22	~~104~~ 147		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
201172 [redacted]	JAN-VIDAR VENAAS	100 %

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	B	158	~~X~~	13				25				37				49			
2	B	89	~~X~~	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: 247 = nevner: 247

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	Rekvirentens underskrift
27.08.2015	Jan Vidar Venaas

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Rekvirent Molde kommune Org.nr. 944 [illegible] 17

RETTET 25.11.2015 MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] 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) [X] areal som skal tjene samelernes 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 samlebrøken reduseres)
Molde 27.08.15	JAN-VIDAR VENAAS MEKVEGEN 563 6411 MOLDE	

Dato	Rekvirentens underskrift	
27.08.15	Jan-Vidar Venaas	JAN-VIDAR VENAAS

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

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
22	147			MOLDE

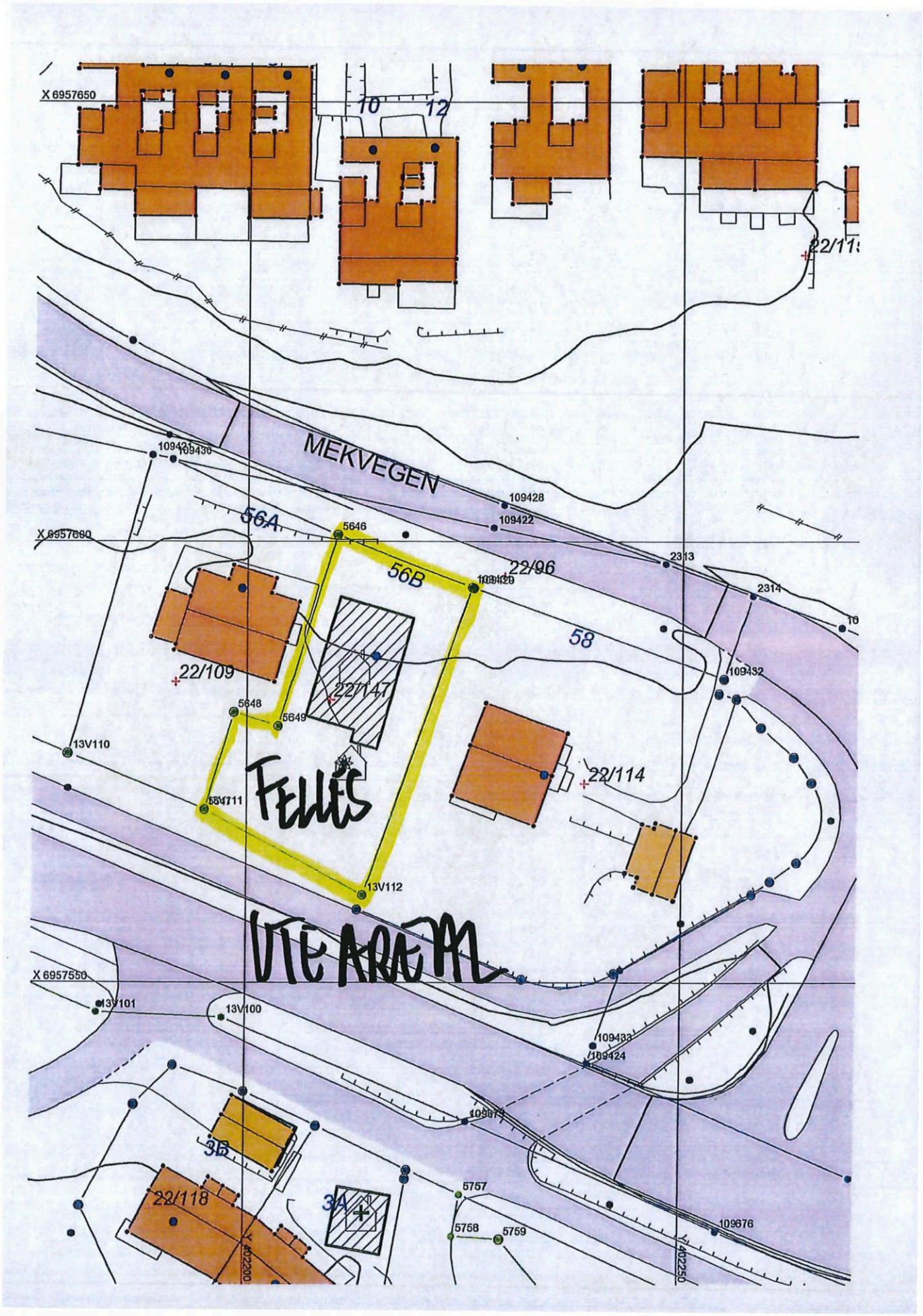
Dato	Stempel og underskrift
13.11.2015	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

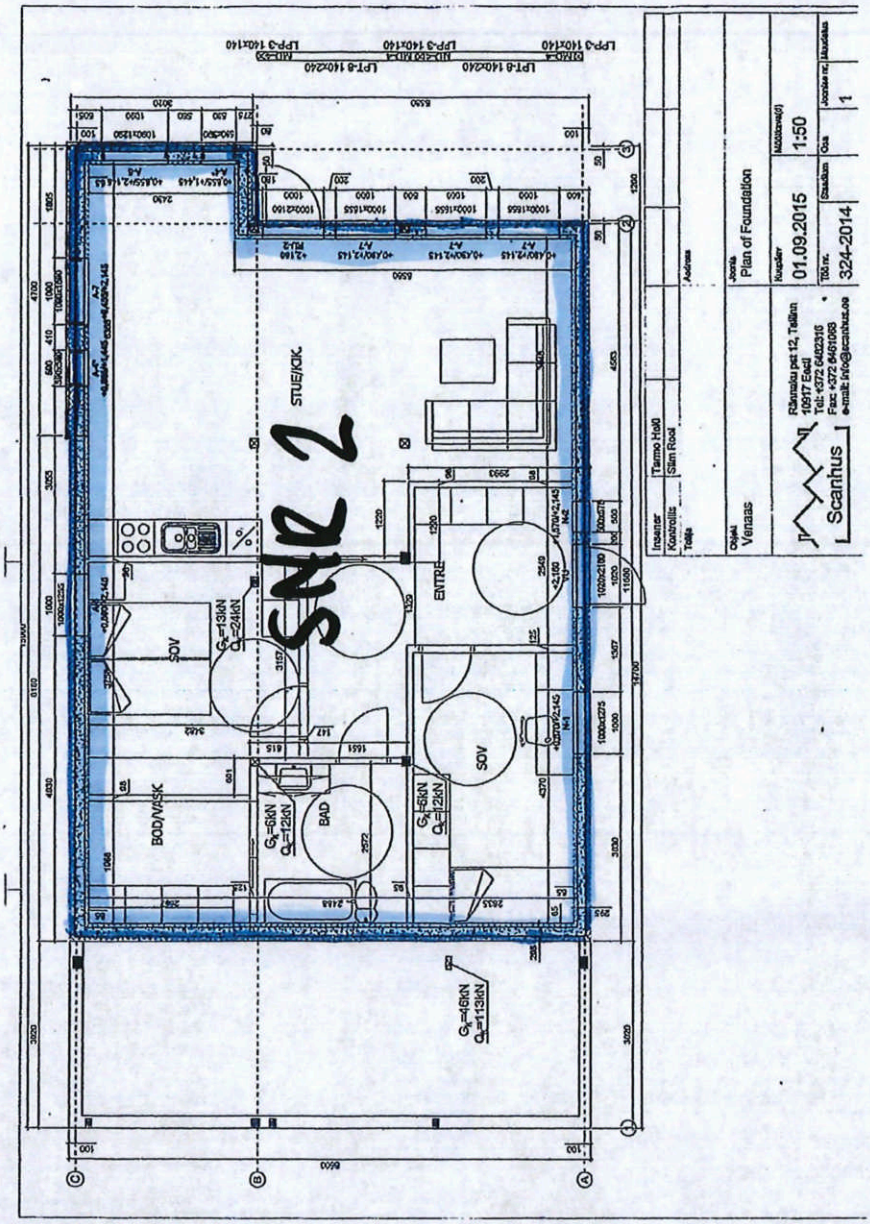
Noter:

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 samelebrøk 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	Rekvirentens underskrift

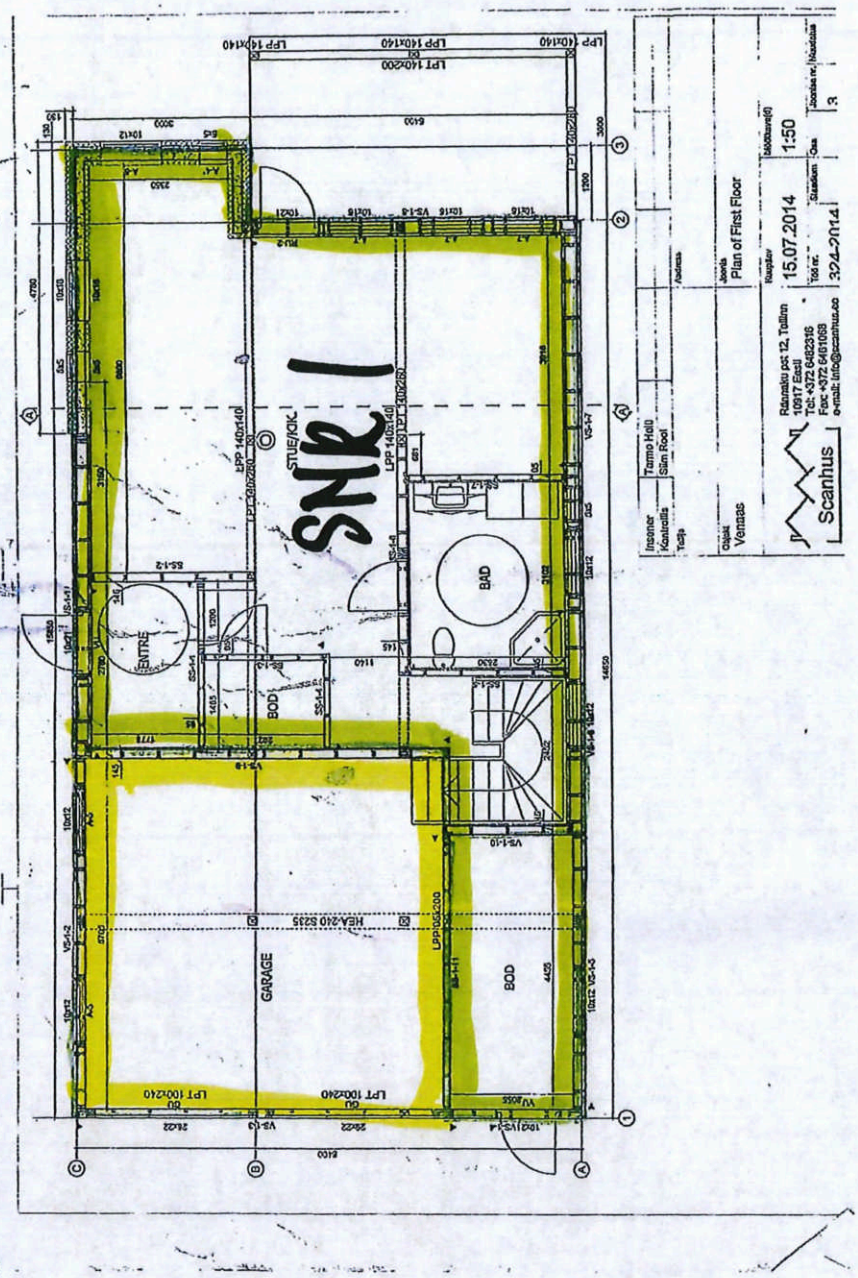

X 6957650
10
12
22/11
MEKVEGEN
109431
109430
109428
109422
56A
5646
X 6957600
56B
22/96
2313
2314
58
22/109
22/147
109432
5648
5649
13V110
FELLES
22/114
13V111
13V112
UTE AREAL
X 6957550
13V101
13V100
109433
109424
109675
36
22/118
3A
5757
5758
5759
109676
402200
402250



Sektjon 2

SNR 2

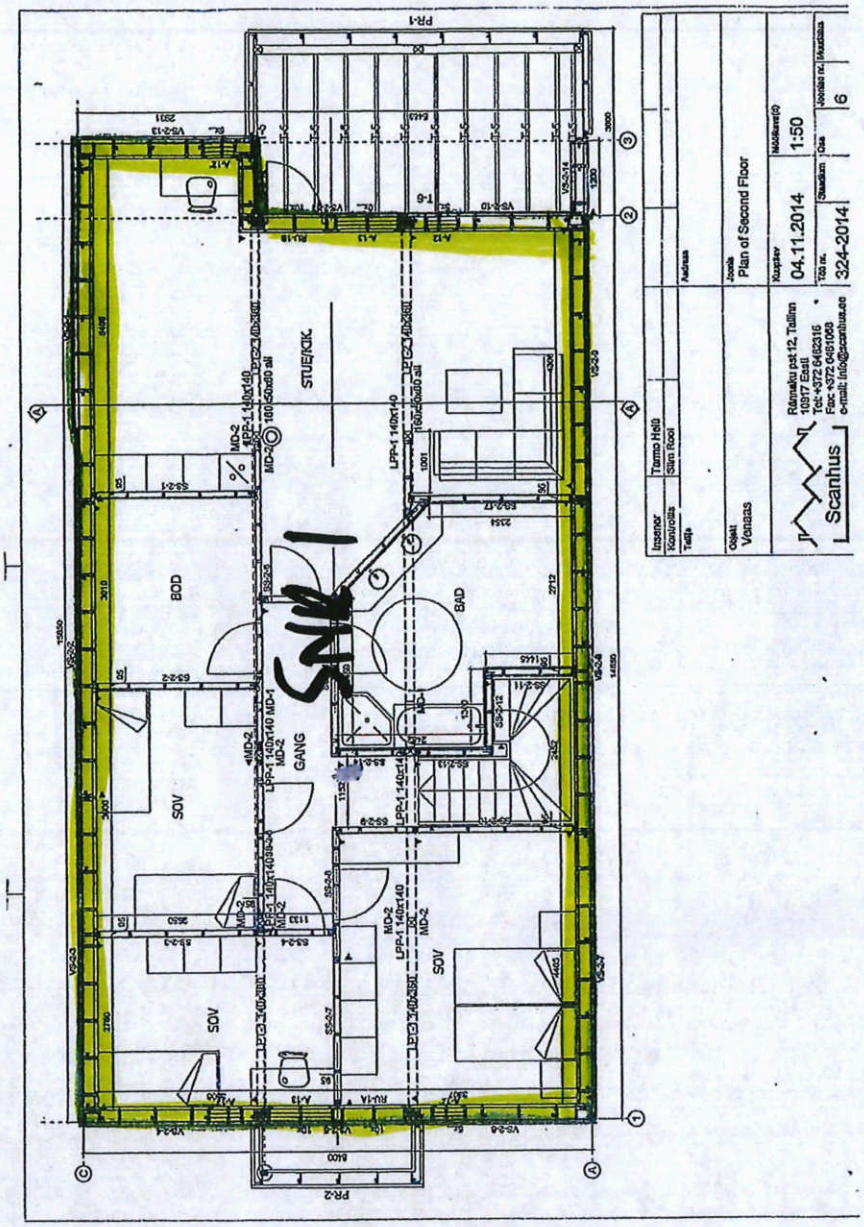
Kjeller



1 ETASJE

Fellesareal
Hovedetg. Seksjon 1
Sekundærleilighet

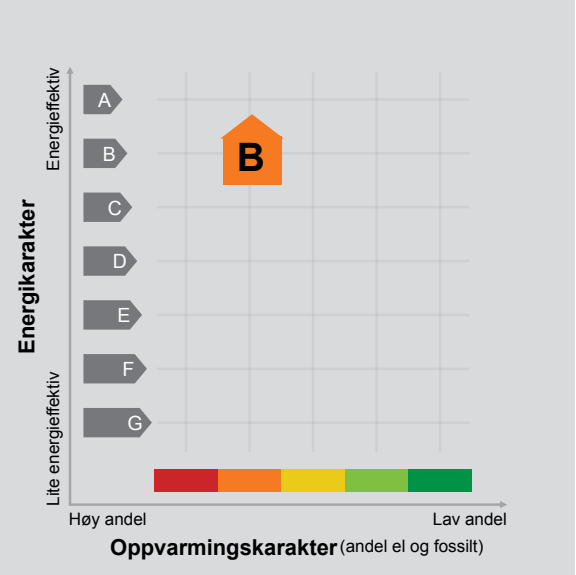
Sektsjon 1



2 ETASJE

ENERGIATTEST

Adresse	Mekvegen 56C
Postnummer	6411
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300480140
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169726
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 889 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 889 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

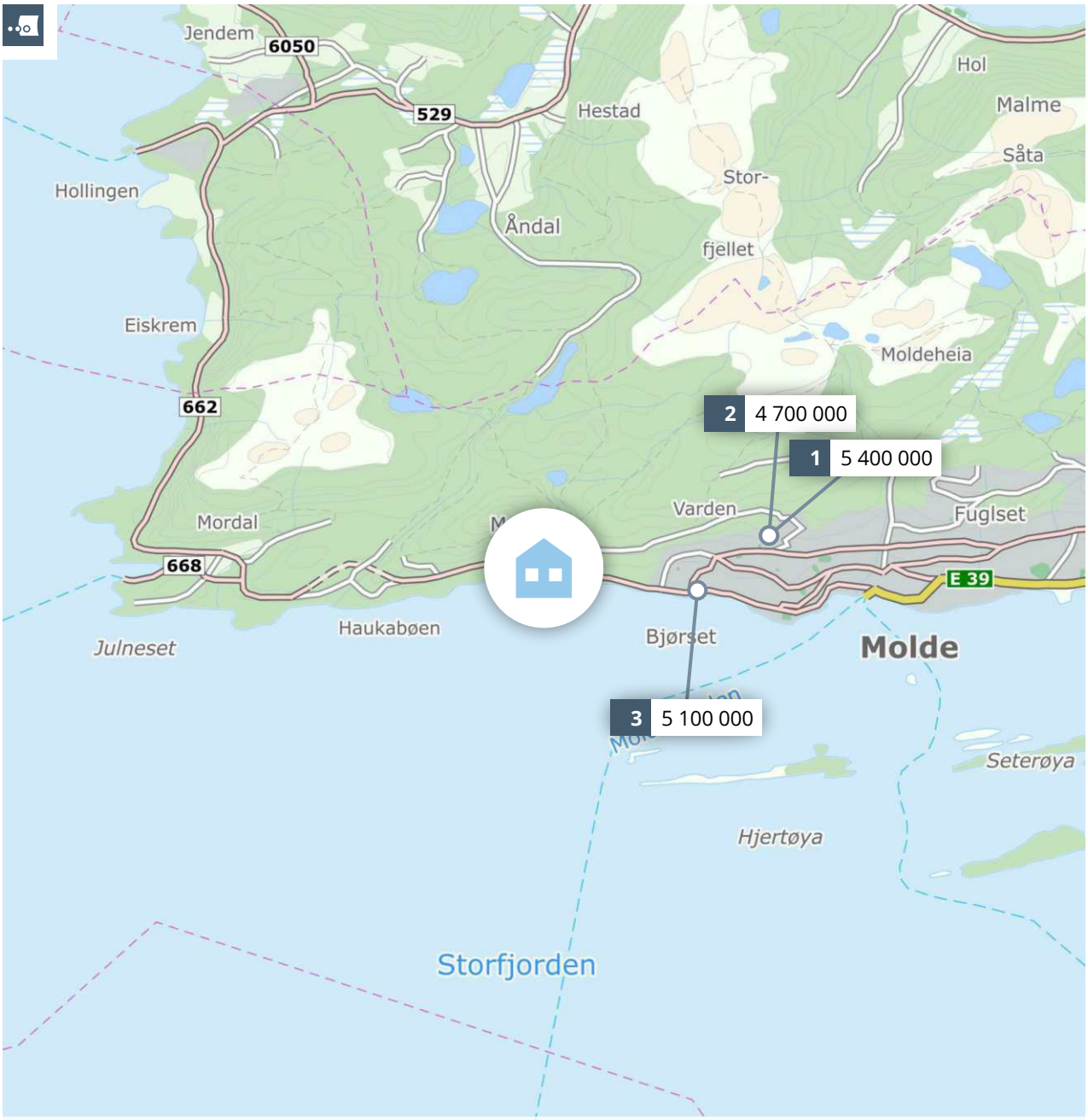
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

MEKVEGEN 56 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 03.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mekvegen 56 C, 6411 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 22 BNR 147 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS MEK

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	33 871
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	155 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	1 640
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reinhold Zieglers veg 17 B				10.01.2025	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**35 294**
	153 m²	1981	133 m²	4 sov						
2	Reinhold Zieglers veg 19 A				08.08.2025	4 950 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**35 606**
	132 m²	1981	140 m²	3 sov						
3	Bjørsetsletta 6				02.05.2025	5 600 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**32 692**
	156 m²	2006	707 m²	3 sov						

Dette er en meget flott og innholdsrik halvpart av tomannsbolig med god standard fra 2015.

Boligen passer utmerket til deg som ønsker en romslig familiebolig med begrenset vedlikeholdsbehov.

Boligen tilbyr blant annet følgende kvaltieter:
- Hele 4 soverom.
- 2 stuer.
- 2 bad.
- 2 verandaer/balkonger med overbygg.
- Kjøkkeninnredningen med stor benkeplass og rikelig med skuffer og skap.
- God oppbevaringsplass med innvendig og utvendig bod.
- Garasje
- Energimekre B - oransje.
- Tilgang til felles hage.

Boligen ligger i attraktive Kvam bydel. Her er det umiddelbar nærhet til flotte turløyper og Kringstadbukta. Videre er det gangavstand til dagligvarebutikken Bunnpris Kvam, barnehage, barneskole og Høgskolen. Det er også gode bussforbindelser like ved eiendommen.

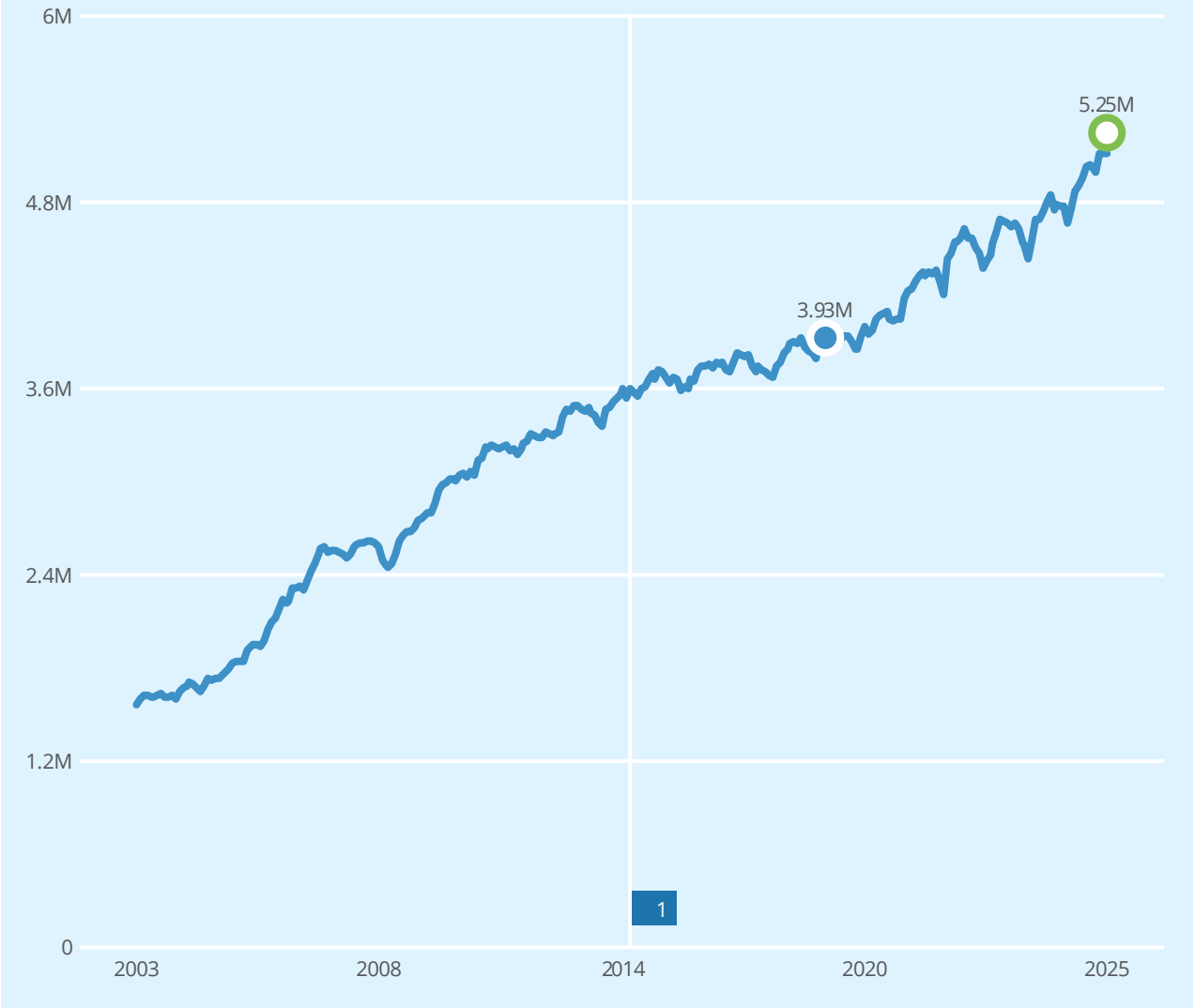
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.09.2017	26.03.2019	07.06.2019	4 225 000	3 930 000	0	3 930 000

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

14
tomannsboliger til salgs

4.2M

4 003 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

24
tomannsboliger solgt

4 298 000 Prisantydning i snitt

4 273 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 871 Mekvegen 56 C Totalpris 5 250 000

31 281 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

30 181 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd

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:
Mekvegen 56 C, 6411 Molde
Gnr. 22, Bnr. 147, Snr. 1, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251142

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.
