PRIVATMEGLEREN

FUGLSETBAKKEN 35 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

Fuglsetbakken 35 C, 6416 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 26, bnr. 367, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.01.2025 **Rapportdato:** 24.01.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25005 **Referansenummer:** OM1216

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

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

Det er mottatt godkjente tegninger fra megler før befaring og disse viser samsvar mellom dagens bruk og godkjent løsning.

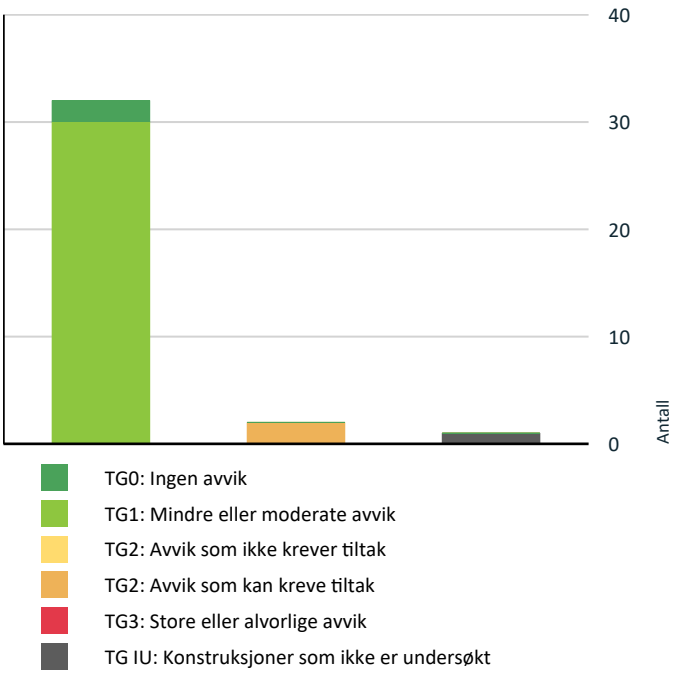
Garasjeplass i felles garasje med nabo mot vest

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

Det er fremlagt tegninger under befaring som viser bygningen slik den er oppført

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapportens avgrensninger:
Det er i denne rapporten gjort en enkel visuell kontroll av utvendig bygningskropp så langt det er mulig, men rapporten omhandler i utgangspunktet kun innvendig bolig, der felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg kun er delvis og enkelt vurdert i denne rapporten.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan 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.

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Hjørnebord på sørsiden av bygget	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE



Byggeår
2014

Kommentar
Registrert på eiendomsverdi/grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard for alder og boligtype.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongpanner på lekter over antatt undertaksplater. Besiktiget fra bakkenivå da det er for høyt å kunne ta seg opp på tak på en trygg måte.

Taktekking er underlagt sameiets felles økonomiske ansvar.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner nedløp og beslag av sortlakkert metall. Snøfangere over gangsoner. Feiestige montert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig vindtett plater og lekter for kledning.
Ytterkledning er liggende trepanel.
Innvendig yttervegg er kledd med MDF plater/panel og glatte plater

Skillevegg mellom boenhetene har antatt dobbel trevegg med brann og lyd klassifisering. Nærmere utførelse av denne er ikke mulig å kontrollere utover det visuelle av overflater i boligen.

TG 2 Hjørnebord på sørsiden av bygget

På sørsiden er det hjørnerbord på delevegg/levegg mellom veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte i nedre del av hjørnebord på skillevegg mellom verandaer sør. Også råte høyere opp på hjørnebord på østre skillevegg. Tresøyler for veranda i samme området er fukt og råteutsatt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er utvendig bygning og i utgangspunktet sameiets ansvar. Det kan ikke utelukkes at det er mer av samme type på øvrige delervegger mellom verandaer på bygningsmassen, og det anbefales å undersøke dette nærmere, da det er å anbefale å skifte ut treverk med råte for å unngå at fukt og råte utvikler seg.



Råte i nedre del av hjørnebord øst/delevegg mellom verandaer. Søyle på konstruksjon for veranda over er også fukt og råteutsatt i samme område da tredekket er lagt inntil søyle



Råte i nedre del av hjørnebord vest/delevegg mellom verandaer. Søyle på konstruksjon for veranda over er også fukt og råteutsatt i samme område da tredekket er lagt inntil søyle



Råte også høyere opp på hjørnbord øst

Tilstandsrapport



Søyler er fukt og råteutsatt og det bør etableres god luftespalte mellom søyler og terrassdekke

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med takstoler, undertak av trefiberplater, samt lekter for taktekking.

Takkonstruksjon kan ikke besiktiges innvendig, da det ikke er tilrettelagt for å ta seg inn i krypløftet, men det er en luke i himling i soverom. Denne er "plombert" med lokk over hull for åpningsmekanisme. Det er i alle tilfeller en svært begrenset del av takkonstruksjon man ser ved å åpne konstruksjon.
Ingen mangler registrert ved kontroll på overflater i boligen innvendig og på utvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Trevinduer av furu med fabrikkmalte karmer og rammer. 3-lags isolerglass. Hvitmalte og profilerte trelister innvendig. Utvendig løse sprosser av tre i malt utførelse.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør og dør til bod/teknisk rom er isolerte tredører med hvit fabrikkmalt overflate. Glassfelt med isolerglass. i hovedinngangsdør.

Balkongdør i stue og dør til utgang nord i 1 etg er fabrikkmalte tredør med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre foran fasade sør. Montert tiltak/drypptak av metall under dekket. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Noe tørre fuktmerker på dragere/gulvbjelker for dekket som indikerer at det kan ha trekt noe fukt ned fra drypptak som er montert under dekket, men ikke sett spor av direkte lekkasje/dryppe ned på befaringsdag.

TG 1 Utvendige trapper

Treplatt av terrassebord foran hovedinngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
1 etg.:
Parkett i soverom. Flis i gangareal, teknisk rom og bad.
2 etg.:
Eik parkett i alle rom.

Vegger:
Platekledde vegger med malt glatt fiberduk. Kontrastvegger med tapet i enkelte rom. MDF plater i teknisk. Flis i bad.

Himling:
Tak-ess plater i begge plan.

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 Gulv mot grunn

Isolert armert betongplate med radon/diffusjonssperre mot grunn.

Målt helning i gang og soverom nord/vest.

Noen avvik til 5-6 mm, men dette på strekk over 2 m. og derav ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag med spongulv over og kledd med plater under.

Målt helning i stue og soverom. Noen kuler og svanker finnes opp til 6-7 mm, men dette på strekk over 2 m. og derav ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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 det 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.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe. Rentbrennende vedovn i stue

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er fabrikkmalt trapp av tre med sving. Heltre Eik trinn og handrekker av eik. Bruksspor, men ellers ikke skader.

TG 1 Innvendige dører

Hvite fabrikkmalte trefyllingsdører. Hvitmalt og profilert listverk av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/

Generell

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran i bad.

1. ETASJE > BAD/WC/

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD/WC/

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler.

Det er fallforhold i gulv til kravet eller mer fra alle retninger - med unntak av ett lite avvik lokalt mot sluk fra sør der det er 12 mm og skal være 16 mm. Dette er ett mindre avvik som ikke har noen større praktisk betydning.

1. ETASJE > BAD/WC/

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Synlig slukmansjett under klemring

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran. I den sammenheng kan nevnes at boligen har ferdigattest og at for å få ut ferdigattest må det foreligge erklæringer fra 3-manns kontroll og utførende vedr. membran og kontroll av denne - forutsatt at boligen ble byggemeldt etter at kravet om 3.manns kontroll ble innført. .

1. ETASJE > BAD/WC/

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med grå glatte fronter. Heldekkende hvit servantplate.
Veggdusj med innfellbare dusjvegger i klart og herdet glass.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/WC/

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjon. Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC/

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra soverom og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt.

Videre ble det gjort enkelt søk på overflater i dusjsone i bad. Under blandebatteri var det noe motstand/indikasjon på fukt i/bak flis. Ellers ingen indikasjon på unormal fukt. Dusj hadde vært benyttet samme morgen som befaringen ble gjort og fuktsøk med indikator like etter dusjing blir relativt unøyaktig da det normalt kan stå fukt i fuger og limsjikt rett etter dusjing.
Men det ble skrudd løs/løsnet kopper på rørstusser på blandebatteri, og i disse stod det vann. Dette rant da nedover vegg. Dette vannet vil naturligvis påvirke opptak av fukt inn i limsjikt og fuger.
Det anbefales at kopper står løst slik en tid slik at dette tørker opp, og det kan undersøkes om det finnes kopper med drenering slik at man slipper at vann blir stående i kopper. Ellers er det naturligvis mulig å fuge mellom kopp og vegg og rørstuss.

Tilstandsrapport



9,3 % i svill er tørt tre



Motstand/utslag som indikerer fukt i limsjikt bak flis



Tørt over blandebatteri



Normalt i gulv ved sluk

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte fronter. Kjøkkenøy. Laminat benkeplate med stål beslag og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap. Komfyrvakt og aquaalarm under oppvaskmaskin montert

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv: Eikeparkett.
Vegger: Malte MDF plater.
Himling: Tak-ess plater.

Ventilasjon: Avtrekk til ventilasjonsanlegg og tilluftspalter under dør

Gulvmontert wc og servantskap med glatte fronter. Heldekkende porselen servant. Det er montert aquaalarm ved vanninntak til toalett.

Parkett på gulv i toalettrom er lite egnet, da overflater i denne type rom skal være vaskbare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning inn av PVC. Innvendig stoppekran i teknisk rom/bod.
Trykkvannsopplegg er rør i rør system. Sentral i teknisk rom/bod.

Aqua alarm under oppvaskmaskin og på toalettrom i 2 etg.

Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring på VVS installasjon.
Boligen har ferdigattest

TG 1 Avløpsrør

Avløp/vannlås, sluker i bad/vaskerom er av PVC.
Lufting på kloakk ikke registrert, da denne normal går opp gjennom takkonstruksjon og ut. Det er ikke mulig å ta seg opp i kryploft for å kontrollere dette.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Skiftet filter i januar 2025.

Det er en liten lyd i ventilasjon som kan indikere at lager i motor er slitt, men med tanke på alder er dette normalt.

TG 1 Varmtvannstank

200 l vv bereder. Plassert i bod/teknisk rom

TG 1 Varmekilder

Varmekabler i gulv i gang/hall og bad i 1 etg. Vedovn i stue. Der det ellers er varmekilder er det termostatstyrte panelovner.
Varme kan styres via app på telefon. Også lys kan styres fra samme app.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

400 volt anlegg. 40 amp hovedsikring

Normal skjult el. installasjon med jordede kurser.

Sikringsautomater i skap.

Lys og varme kan styres via app på mobil.

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.
   2014

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 er fremlagt samsvarserklæring på installasjon i boligen da den var ny er fremlagt under befaring. Samsvarserklæring på el. bil lader er lastet opp i boligmappen

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

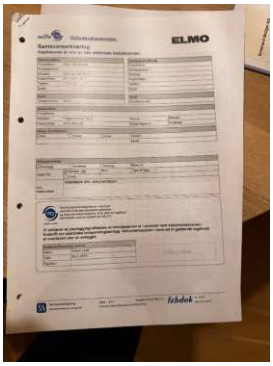
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Takstmannen har ikke kompetanse på el. anlegg og har av den grunn ikke vurdert anlegget utover en enkel visuell kontroll. Da det ikke er opplyst om kjente mangler med anlegget og det foreligger samsvarserklæring på anlegget og anlegget er kun 10 år er det ikke grunnlag for takstmannen å sette annen TG enn 1. Men dette er ingen garanti for at anlegget ikke kan ha feil/avvik.

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring

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.

6 kg pulverapparat. Seriekoblede røykvarslere med sentral originalt i boligen.

I tillegg er det en brann og innbruddsalarm fra sektor alarm som er abonnements basert - og skal anlegget overtas må abonnement overføres til ny eier

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 Det kjøpes inn nytt brannslukningsapparat før salg. Dette er en forutsetning for TG 0.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene består antatt av løsmasser

TG 1 Drenering

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenssystem. Det forutsettes at der er etablert drenssystem i henhold til gjeldende regelverk og normal byggeskikk for tiden.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt med drenert grunn nord for boligen, men snødekt område og derav ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger basert på normal byggeskikk og materialer. Plast avløp og vann.

Hele denne beskrivelsen og vurderingen er basert på normal byggeskikk, da alt av dette er skjult i grunn og ikke kan besiktiges og vurderes ut over alder.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasje med nabo mot vest



Anvendelse
Garasjeplass

Byggeår
2014

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje plass i felles garasje med nabo mot vest. Det er åpent garasjerom/ikke delt mellom brukerne.
Bygget er oppført med betong gulv på grunn og betong yttervegger (3 vegger) Trevegg med liggende panel i øvre del syd og nord.
Saltak av tre som er tekket med betongpanner. Isolert leddport med el. portåpner. El. bil lader med egen måler montert i garasje i 2024.

Det er luke i gavlvegg nord og det er lagt sponplater over undergurter for takstoler der det kan lagres lettere ting på hems.

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

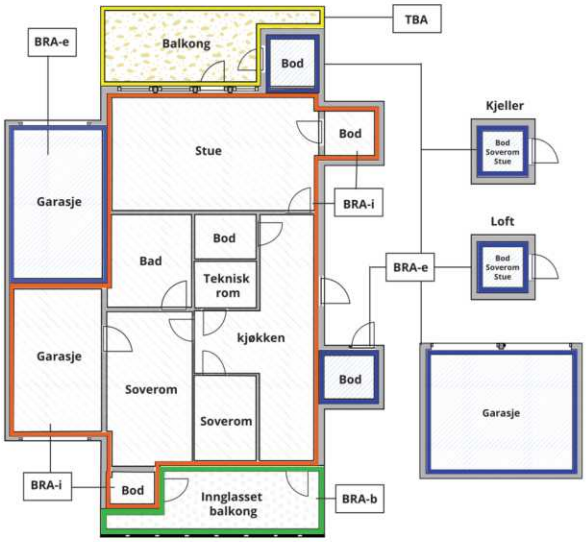
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63			63	11
1. etasje	63			63	
SUM	**126**				**11**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken , Gangareal, Soverom , Toalettrom , Bod		
1. etasje	Entre/hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom/bod, Bad/wc/, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mottatt godkjente tegninger fra megler før befaring og disse viser samsvar mellom dagens bruk og godkjent løsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasjeplass i felles garasje med nabo mot vest

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger under befaring som viser bygningen slik den er oppført

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusbolig i eierseksjonssameie	118	8
Garasjeplass i felles garasje med nabo mot vest	0	17

Kommentar

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie	Kott under trapp er ikke trekt ut fra P-areal da horisontal plan under trapp er valgt å ta med under dette arealet i dette tilfellet. Arealet er på knappe 2 m2.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Ragnhild Klerud Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	367	0	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fuglsetbakken 35 C

Hjemmelshaver

Enga Elias Undersåker, Johannessen Ragnhild Klerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Fuglsetbakken ca 2,8 km nord/øst for Molde sentrum. Sydvent. Nærområdet er veletablert boligområde med eneboliger og flermannsboliger. .

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.01.2025		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk 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/OM1216

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.
45251007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Klerud Johannessen	Elias Undersåker Enga

Gateadresse
Fuglsetbakken 35 C

Poststed	Postnr
MOLDE	6416

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende forsikring

Polise/avtalenr.: 1073135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251007

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

Svar: Nei

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: Skiftet ut defekt waterguard med ny aquaalarm lekkasjestopper januar 2025. Sensor plassert under oppvaskmaskin og på gulv i toalettrom i 2. etg.

Arbeid utført av: Molde VVS

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

Beskrivelse: Se tilstandsrapport fra takstmann. Påvist råte på et hjørnebord på levegg mellom veranda.

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: Monterte elbillader med egen måler i garasje oktober 2024

Arbeid utført av: Elmo

Filer

Amina ladestasjon.pdf

09 Samsvarserklæring - Samsvarserklæring sterkstrøm.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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i garasje i oktober 2024

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

Document reference: 45251007

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal velges nytt styre i sameiet da Solstrand har solgt sin siste enhet i bygget. Ingen konkrete forslag foreligger, men styremøte er planlagt avholdt innen kort tid.

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: 45251007

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 forsikringskostnader 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: 45251007

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Klerud Johannessen	902892af87127b960f448bb ab283eef90bf80a6e	25.01.2025 09:01:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Undersåker Enga	caae4e62dcc4b48a650b24 601d8cadf92e2df3aa	25.01.2025 09:02:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251007

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/367/0/2
Adresse: Fuglsetbakken 35C
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



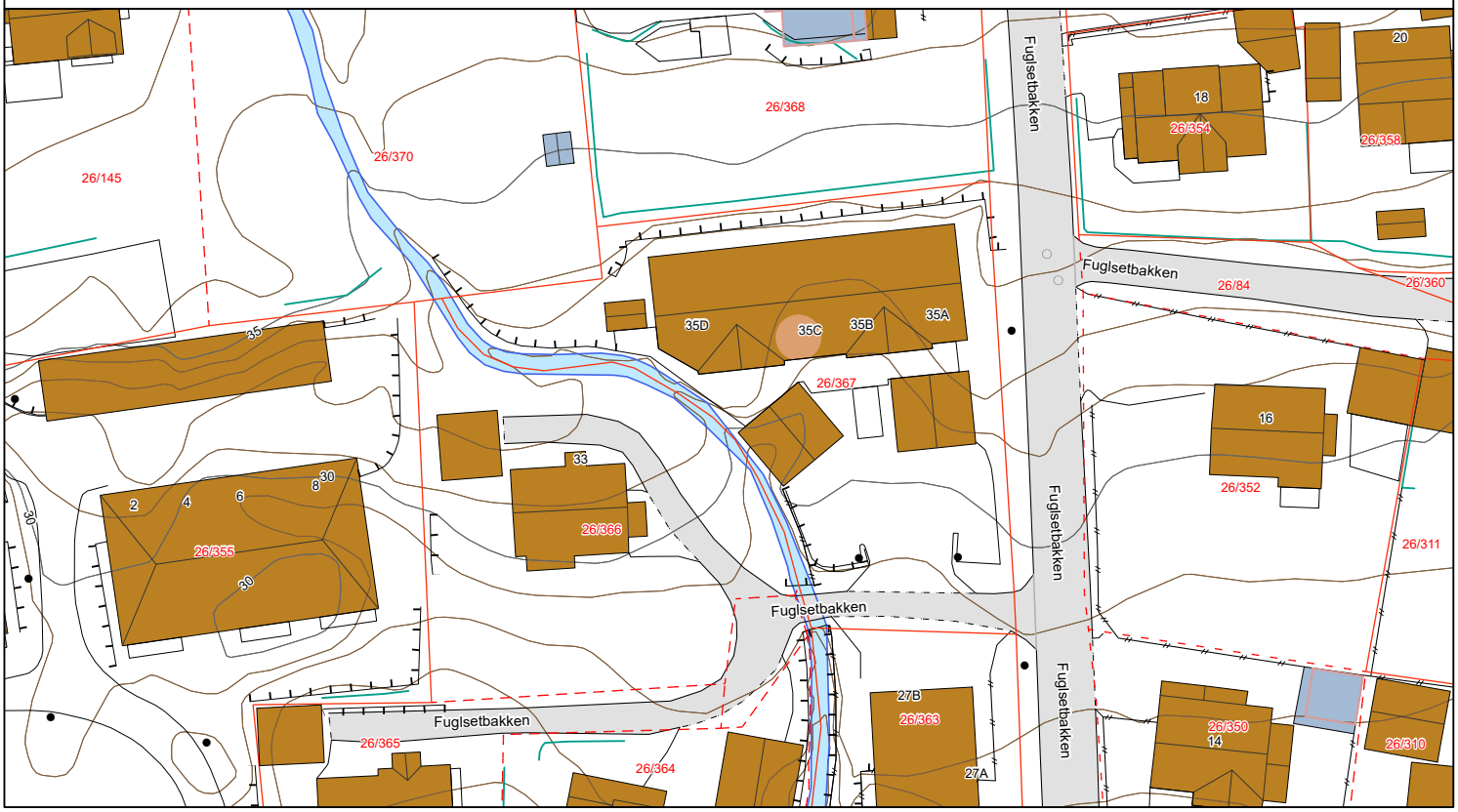
©Norkart 2025

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.

Oversiktskart

Adresse: **Fuglsetbakken 35D, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/367/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1295 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.01.2025



Matrikkelkart

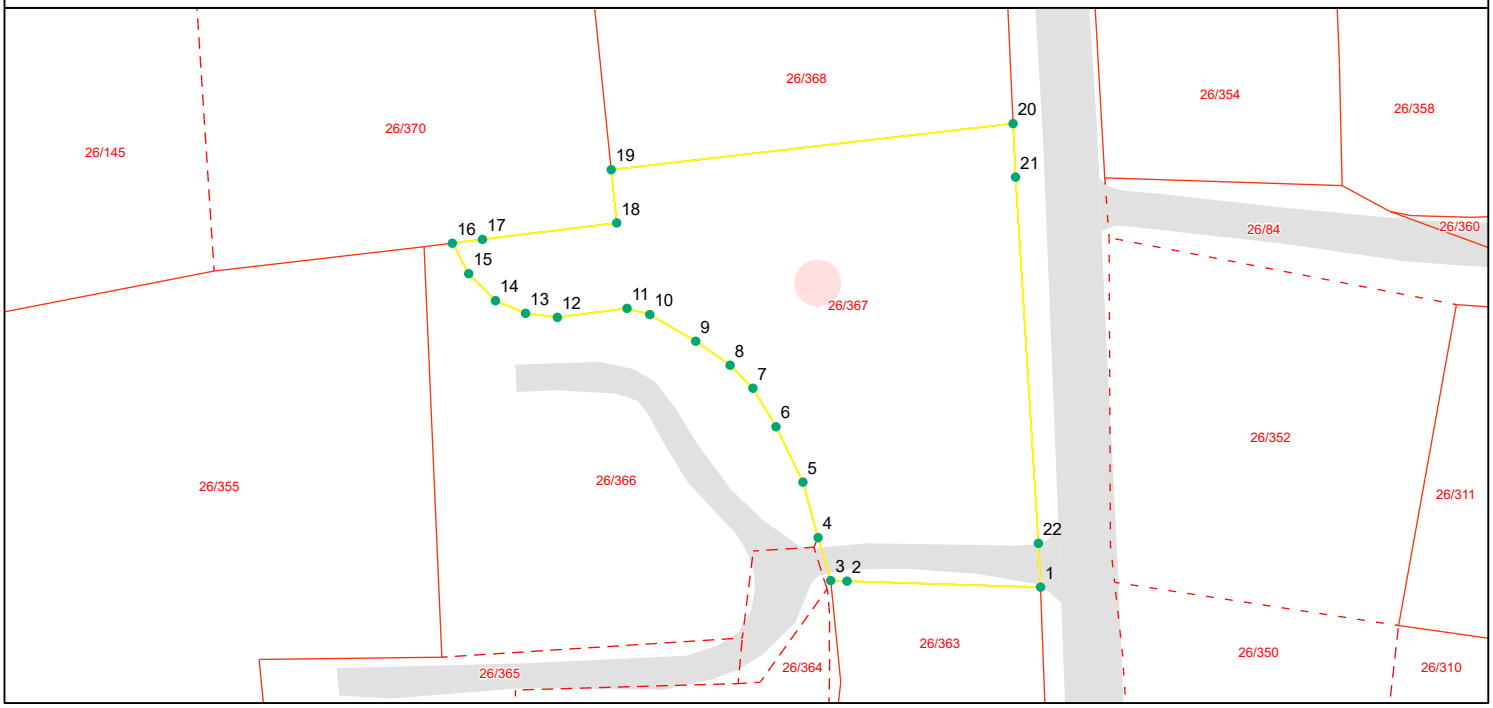
Adresse: **Fuglsetbakken 35D, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/367/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1295 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.01.2025

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: 1295 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981040.83	102177.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.08	0
2	6981041.39	102159.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.53	0
3	6981041.44	102157.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.18	0
4	6981045.45	102156.36	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.38	0
5	6981050.65	102154.94	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.75	0
6	6981055.82	102152.42	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.2	0
7	6981059.43	102150.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.02	0
8	6981061.58	102148.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.92	0
9	6981063.82	102144.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.96	0
10	6981066.31	102140.65	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.21	0
11	6981066.89	102138.52	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.55	0
12	6981066.05	102132.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3	0
13	6981066.43	102129.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.05	0
14	6981067.61	102126.24	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.56	0
15	6981070.14	102123.74	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.23	0
16	6981072.99	102122.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.83	0
17	6981073.34	102125.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.63	0
18	6981074.88	102137.55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5	0
19	6981079.86	102137.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	37.76	0
20	6981084.17	102174.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
21	6981079.17	102174.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.32	0
22	6981044.92	102176.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.1	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.01.2025 08:52

Eiendom 1506-26/367 Løkketun

Bruksnavn	Løkketun				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.05.1920	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1187 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	1294,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	367	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fuglsetbakken 35C	6416 Molde	Fuglset Nedre	Fuglset	Bolsøy

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.05.1920	Nymatrikulering	1506-26/367	Mottaker	1187
24.12.1952	Skylddeling	1506-26/363	Mottaker	539
		1506-26/367	Avgiver	-539
25.06.2013	Oppmålingsforretning	1506-26/368	Berørt	0
		1506-26/362	Berørt	0
		1506-26/367	Berørt	0
		1502-0/0	Berørt	0
		1506-26/363	Berørt	0
		1506-26/370	Berørt	0
		1506-26/364	Berørt	0
		1502-0/1	Berørt	0
		1506-26/369	Berørt	0
		1506-26/366	Berørt	0
01.10.2014	Seksjonering	1506-26/367	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-26/367	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13450498			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	187/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1920	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	187/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0
H02	Hovedetasje	0	64/0	0/0	64/0
U01	Underetasje	0	56/0	0/0	56/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13496234			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1930	Areal, annet (bruk/brutto)	50/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	50/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	50/0	50/0

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/128

Solstrand Boliger AS
Molde Storsenter
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/2796-0	Gudrun Holm	26/367	27.03.2014

Dispensasjon og tillatelse til riving av eksisterende bygg og oppføring av 4-mannsbolig, garasje og bod på gnr. 26 bnr. 367, Fuglsetbakken 35. Solstrand Boliger Eiendom AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 26 / 367	Byggested: Fuglsetbakken 35, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Riving og nybygg
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Antall bruksenheter: 4	Grad av utnytting: 31 %
Bruksareal*): +484 m^2 (bolig) +34 m^2 (garasje øst) + 34 m^2 (garasje vest) + 5 m^2 (bod)	
Bebygd areal*): +400 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 08.08.13 om tillatelse til riving av eksisterende bygg på eiendommen og oppføring av 4-mannsbolig, garasje og bod. Saken var komplett for behandling den 25.03.14.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan hva angår grad av utnytting med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Utnyttelsen av tomten er funksjonell og romslig
- Utsiktsforhold er ivaretatt for planlagte boliger og for naboer
- Avkjøringsforholdene til bakken er vesentlig forbedret for denne eiendommen og fire andre
- Utnyttingsgraden er avtalt med plan- og utviklingsavdelingen i kommunen

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan hva angår byggegrense mot Fuglsetbakken og byggegrense mot planlagt veg i nord med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Eiendomsgrensen mot Fuglsetbakken er flyttet inn på eiendommen i forhold til tilgjengelige kart
- Ny bebyggelse kommer ikke nærmere vegen enn eksisterende bygg
- Vei nord for eiendommen vil ikke bli bygget
- Avstand til eiendomsgrenser er avtalt med plan- og utviklingsavdelingen i kommunen

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Solstrand Boliger AS	SØK	Ansvarlig søker hele	1

		tiltaket	
Byggmodell AS	PRO	Arkitektur	1
ConsulentPartner AS	PRO/UTF	Oppmåling, utstikking og innmåling	1
Molde VVS AS	PRO/UTF	Innvendig og utvendig VA	1
Miljøservice Eide AS	PRO/UTF	Riving eksisterende bygg	1
Solstrand Boliger AS	UTF	Murarbeid, peis og pipe, tømrerarbeid, ventilasjon, flisarbeid og membran, grunn- og terrengarbeid,	1
Asplan Viak AS	PRO	Prosjektering av støttemur mot østlig side av bekk, inkludert flom og erosjonssikring	2
Asplan Viak	Kontroll	Uavhengig kontroll av utførelsen av støttemur mot østlig side av bekk, inkludert flom og erosjonssikring	2
Eiendomstakst Møre og Romsdal	Kontroll	Lufttetthet og våtrom	1
Løvlien Georåd AS	Kontroll	Uavhengig kontroll av prosjektering støttemur, inkludert flom- og erosjonssikring	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502-1878 reguleringsendring for Fuglset, regulert til bolig.

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

Innkomne uttalelser og merknader:
Pål Lunder, eier av Fuglsetbakken 41, har i brev av 14.07.13 gitt følgene merknad til nabovarslet (hovedpunkter gjengitt):

- Misnøye med tidspunkt for nabovarsel
- Tiltaket må forholde seg til gjeldende reguleringsplan hva angår byggegrense mot nord
- Utbygging lengre vest mot Fuglsetbakken vil kunne hindre bygging av fortau langs kommunal veg slik naboene krever pga trafikkøkningen
- Utnyttingsgraden synes for høy og det stilles spørsmål ved tomtens egnethet (uteoppholdsareal, parkering mv.).
- Bygget må reduseres
- Dispensasjon for søylepunkt 2,7 m fra nabogrense aksepteres ikke

Kjell Bolsø, eier av Fuglsetbakken 33, har i brev av 18.07.13 gitt følgene merknad til nabovarslet (hovedpunkter gjengitt):

- Forlanger at 4 meters grensen respekteres og at høydereglene ikke overskrides

Ansvarlig søker har vurdert nabomerknadene slik (hovedpunkter gjengitt):

- Innregulert veg mot nord vil iflg. Molde kommune ikke bli bygd
- Vår utbygging reduserer antall avkjørsler til Fuglsetbakken
- Naboen ønske om «båndlegging» av vår og andres eiendom virker urimelig
- Utnyttelsesgraden synes rimelig sammenliknet med andre sentrumsnære utbygginger
- Høydebestemmelsene er ikke overskredet

- Etter mottak av nabomerknader er søylepunkt mot nabo fjernet og avstand til nabogrensen (4 m) overholdes.

Molde Bydrift, har i brev datert 05.09.13 gitt tillatelse til endring av avkjørsel til Fuglsetbakken 35 med følgende merknader:

«*Av planer fremgår det at det er planlagt adkomst til begge eiendommer over privat veg vestover fra Fuglsetbakken. Vegen eies av eiendommen Fuglsetbakken 35, og det er gitt erklæring om vegrett til eiendommen Fuglsetbakken 27. Det er også 3 eiendommer lenger vest som har vegrett over nevnte adkomstveg.*

Tilslutningen/krysset mellom kommunal veg Fuglsetbakken og nevnte private adkomstveg har tidligere vært et konfliktpunkt da det var meget dårlig frisikt som følge av vegetasjon på eiendommen Fuglsetbakken 35. Med den planlagte utbyggingen vil en avkjørsel (til nr. 35) falle bort. Videre fremgår det av situasjonsplan og samtaler med utbygger at det ikke er lagt opp til beplantning i krysset med kommunal veg. Med bakgrunn i dette mener vi at trafikksikkerheten totalt vil bli bedre selv om det vil bli en viss økt bruk av avkjørselen med inn- og utkjøring til eiendommene.

Vilkår for avkjørselstillatelsen er ellers at det blir lagt opp til god frisikt begge veger i kryss med Fuglsetbakken og at eksisterende avkjørsel til Fuglsetbakken 35 stenges.
Molde Bydrift har ingen merknader til plassering i hht. Gjeldende reguleringsplan. Ellers forutsettes det at det framlegges en plan for plastring/forebygging i Fuglsetbekken. Bekken går relativt nær planlagt bebyggelse på nr. 35, og her må det treffes tiltak i bekkeløpet som forhindrer fremtidig erosjonsskader som følge av til tider stor vannføring i bekken.»

Molde Vann og Avløp, har i brev datert 13.08.13 gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg for eiendommen.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket synes å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan hva angår formål, men i strid med u-graden og byggegrensen mot planlagt veg i nord samt byggegrense mot Fuglsetbakken i vest. Det søkes derfor om dispensasjon fra nevnte forhold.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Utgangspunktet etter plan- og bygningslovens § 29-4 er at bygning ikke skal plasseres nærmere nabogrense enn bygningens halve høyde og ikke mindre enn 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak. I vurderingen av om tiltaket kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, skal man ivareta hensynet til nabo når det gjelder utsikt og lysforhold, planlagt eller påregnelig utnyttelse av naboeiendom, brannsikring m.m., jf. rundskriv H-18/90 fra Kommunaldepartementet.

Omsøkt garasje i vest ligger på det nærmeste 1,44 meter fra naboeiendommen og det ligger en bekk mellom garasjen og naboeiendommen. Garasjen er ikke vesentlig til hinder for nabo når det gjelder utsikt eller lysforhold. Brannsikkerheten vurderes ivaretatt siden garasjen har BYA 38 m^2 og har en avstand til nærmeste byggverk på eiendommen på 3,15 meter. Avstanden til nærmeste byggverk på naboeiendommen er mer enn 8 meter, dette muliggjør eventuell utbygging av bolig på naboeiendommen uten å komme i konflikt med branntekniske krav om avstand mellom bygninger. Avstand mellom nabogrense og garasjen er i dette tilfellet 1,44 meter, dette gir mulighet for å utføre vanlig vedlikehold på bygget uten å måtte overskride nabogrensen.

Omsøkt bod i nord ligger på det nærmeste 2,58 meter fra naboeiendommen, garasjen er ikke vesentlig til hinder for nabo når det gjelder utsikt eller lysforhold. Brannsikkerheten

vurderes ivaretatt siden boden har BYA 6 m^2 og har en avstand til nærmeste byggverk på eiendommen på 1,52 meter. Avstanden til nærmeste byggverk på naboeiendommen er mer enn 8 meter, dette muliggjør eventuell utbygging av bolig på naboeiendommen uten å komme i konflikt med branntekniske krav om avstand mellom bygninger. Avstand mellom nabogrense og garasjen er i dette tilfellet 2,58 meter, dette gir mulighet for å utføre vanlig vedlikehold på bygget uten å måtte overskride nabogrensen.

Kommunen finner på denne bakgrunn at man etter plan- og bygningsloven § 29-4 kan godkjenne at omsøkt garasje i vest plasseres med en avstand på 1,44 meter til nabogrense i vest, samt at bod mot nord plasseres med en avstand på 2,58 meter til nabogrense i nord.

Sikkerhet mot fare
Den aktuelle eiendommen ligger i/inntil Fuglsetbekken. Bygningsmyndigheten har i denne sammenheng ført tilsyn med sikkerheten i forhold til flom og erosjon. Kravene til sikkerhet mot flom og erosjon er beskrevet i TEK10 § 7-2 og kommunen kan ikke se at kravene er tilfredsstillende dokumentert. Det er derfor stilt krav om uavhengig kontroll for prosjektering av sikkerhet mot flom og erosjon samt krav om uavhengig kontroll av utførelsen av eventuelle sikringstiltak mot flom.

Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
Tomten er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, Molde Vann og Avløp har i brev datert 13.08.13 gitt tillatelse til tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Molde Bydrift har i brev av 05.09.13 gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel på vilkår.

Dispensasjon
Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Dispensasjon Byggegrense

Hensynet bak avstandsreglene (byggegrense mot veg) er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Omsøkt bygning er i strid med byggegrense mot regulert opparbeidet veg i øst, og mot regulert planlagt veg i nord.

Omsøkt plassering av bygningen er på det nærmeste 3,35 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal opparbeidet veg, Fuglsetbakken. Eiendomsgrensen sammenfaller med regulert veg. Byggegrensen er 5 meter fra regulert vegkant, eksisterende bolig på eiendommen som skal rives ligger ca. 1 meter fra nabogrensen. Omsøkt tiltak vil dermed plasseres lengre fra kommunal veg enn det som er situasjonen på eiendommen i dag. Kommunal vegmyndighet har ingen merknader til omsøkt plassering av boligen, og har uttalt at trafikksikkerheten totalt sett vil bli bedre. Kommunen kan med dette ikke se at hensynet bak byggegrense mot veg er vesentlig tilsidesatt.

På reguleringsplanen er det planlagt en veg nord på eiendommen. Det har vært en dialog mellom ansvarlig søker og seksjon arealplan i Molde kommune i denne saken og vi forstår det slik at denne vegen ikke blir bygget. Kommunen kan med dette ikke se at hensynet bak byggegrense mot veg er vesentlig tilsidesatt.

<u>Forhold som taler for dispensasjon</u>

- Tiltaket skal plasseres lengre fra regulert veg enn det som er tilfellet på eiendommen i dag.
- Kommunal vegmyndighet har ingen merknader til omsøkt plassering av boligen.
- Regulert veg på nordlige del av eiendommen blir ikke bygget.

Forhold som taler i mot dispensasjon
- Ingen spesielle forhold

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Dispensasjon grad av utnytting

Området omfattes av en eldre reguleringsplan som bruker den gamle betegnelsen U-grad som begrensning for grad av utnytting. I dagens planer er den mest brukte beregningsmåten % BYA (bebygd areal). Hensynet bak bestemmelsen er å styre bygningers volum over terreng og bygningers totale areal.

I reguleringsplanen er U-graden satt til 0,10. Denne er allerede overskredet for de fleste eiendommene i området. Omsøkt tiltak får en U-grad på 0,38. Omregnet til BYA blir utnyttelsesgraden i dette tilfellet 31 %. Til sammenligning settes BYA for tilsvarende nye boligområder til 25-30 %.

Utnyttelsesgraden er altså innenfor det som er vanlig i sammenlignbare boligområder, og avviker ikke vesentlig fra omkringliggende bebyggelse. Kommunen kan med dette ikke se at hensynet bak byggegrense mot veg er vesentlig tilsidesatt.

Forhold som taler for dispensasjon
- Utnyttelsesgraden på eiendommen avviker ikke vesentlig fra omkringliggende bebyggelse.
- Utnyttelsesgraden er innenfor det som er vanlig i sammenlignbare boligområder

Forhold som taler i mot dispensasjon
- Ingen spesielle forhold

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Planlagt tiltak er større enn eksisterende bolig på eiendommen, det er søkt om dispensasjon fra grad av utnytting og regulert byggegrense. Bygningsmyndighetene kan ut fra de vurderingene som ansvarlig søker har gjort i forhold til nabomerknadene og egne vurderinger knyttet til dispensasjonssøknadene, ikke se at tiltaket faller utenom det som er påregnelig i et etablert boligområde. Ansvarlig søker har i brev datert 05.08.13 skrevet at huset er endret slik at søylepunkt nevnt i nabomerknad er fjernet og at 4 meters regelen i plan- og bygningsloven § 29-4 overholdes. Kommunen legger ansvarlig søker sin uttale til grunn om at boligen plasseres i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4.
Vi finner derfor etter overnevnte ikke å kunne imøtekomme nabomerknadene.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen hva angår byggegrense mot veg og u-graden.

Det settes følgende vilkår:

1. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse 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 07.06.13, revidert 04.09.13
   - Plan-, snitt og fasadetegninger av bolig med terrengprofiler datert 07.06.13, revidert 04.09.13
   - Plan-, snitt og fasadetegninger av garasjer og bod med terrengprofiler datert 04.07.13

3. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, 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 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.

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.

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.

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 2013/2796.

Tommy Haugan
Konst. enhetsleder

Gudrun Holm

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

Pål Lunder og Thilde Svela	Fuglsetbakken 41	6416	MOLDE
Kjell Bolsø	Fuglsetbakken 33	6416	MOLDE
Solstrand Boliger Eiendom AS	Molde Storsenter	6415	MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/2796	804/2015

Byggested
Fuglsetbakken 35A-35D, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	367		1-4

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Solstrand Boliger AS Molde Storsenter 6415 MOLDE	Solstrand Boliger Eiendom AS Molde Storsenter 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	27.03.14	DS 14/128

Spesifikasjon

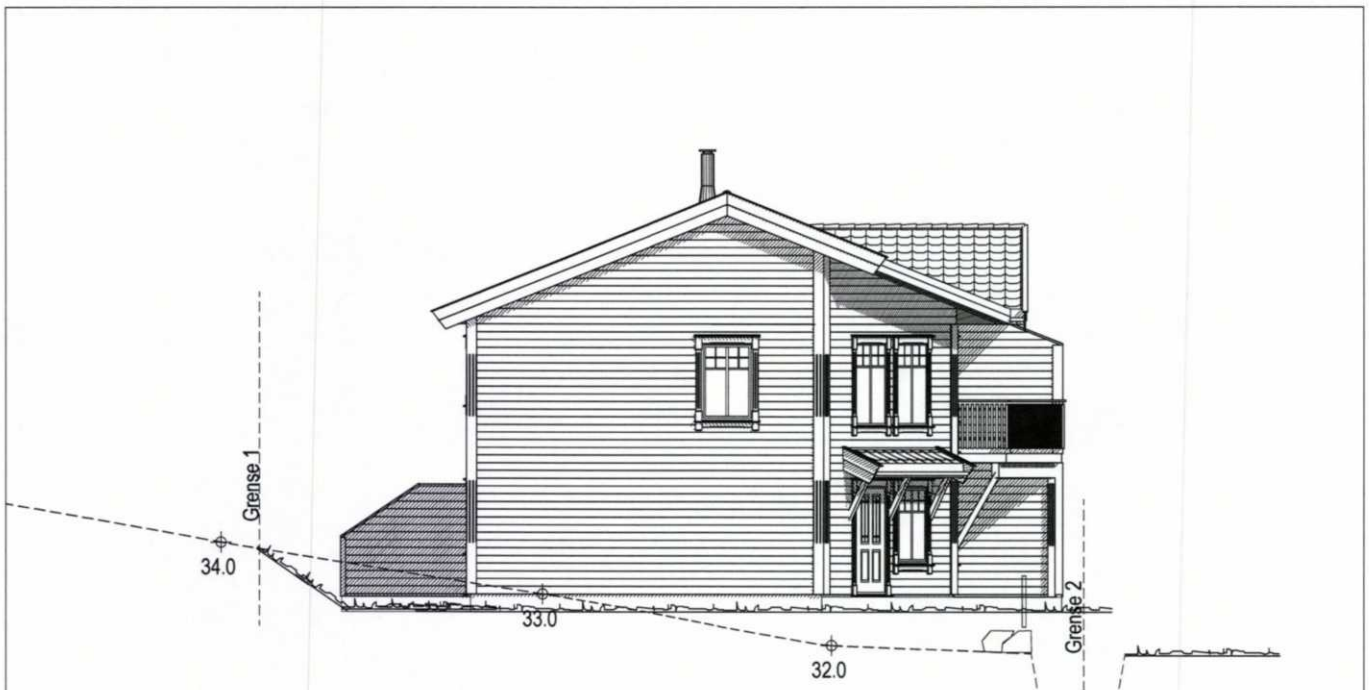
Tiltaket/byggets art
Nybygg – firemannsbolig med garasjer og riving av eksisterende bygninger

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 19.12.14. 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	Stempel/underskrift
Molde	07.01.2015	

Kopi til
Molde Vann og Avløp KF
Eiendomsskattekontoret.-
Renovasjon.-



C	04.09.13	RA	Terreng/bekk
B	06.08.13	RA	Tak/vegg/balkong
A	05.07.13	RA	Høyde mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

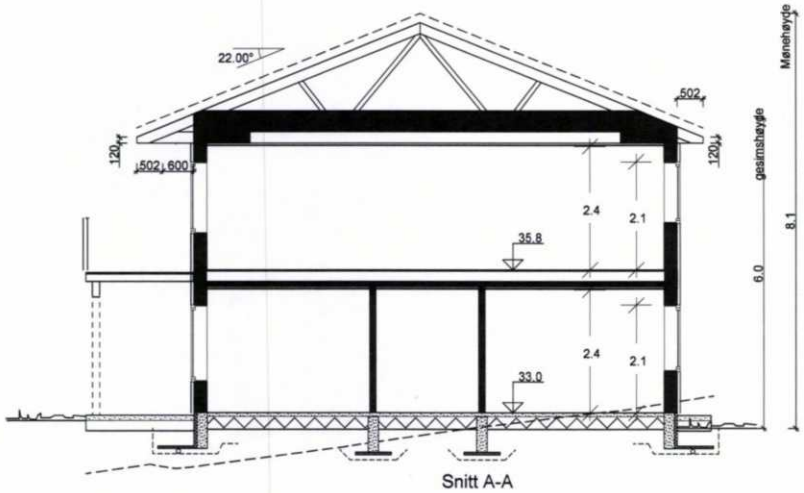
4-mannsbolig, spesial

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Fasade mot vest

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701508

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Snitt A-A

Leilighet A.:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.8	55.8	53.7
2. etg. plan	55.8	55.8	52.1
SUM :	112	112	106

Leilighet B og C.:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	62.2	62.2	56.1
2. etg. plan	62.2	62.2	58.5
SUM :	124	124	115

Leilighet D.:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	61.7	61.7	55.6
2. etg. plan	61.7	61.7	58.0
SUM :	123	123	114

Bebygd areal totalt 316.8 m² BYA

4-mannsbolig, spesial

B	06.08.13	RA	Arealer
A	05.07.13	RA	Høyde

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Løkketunet

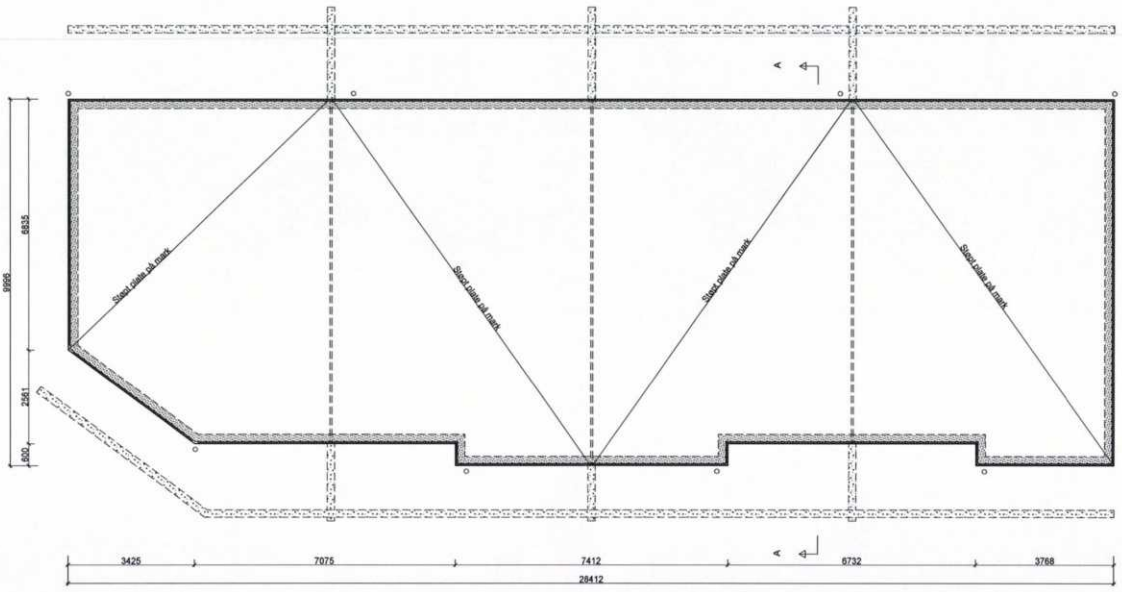
Kommune: Molde

Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100

Snitt og arealer

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701503

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



C	04.09.13	RA	Fundament platting
B	06.08.13	RA	Skråvegg
A	05.07.13	RA	Fundament

4-mannsbolig, spesial

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

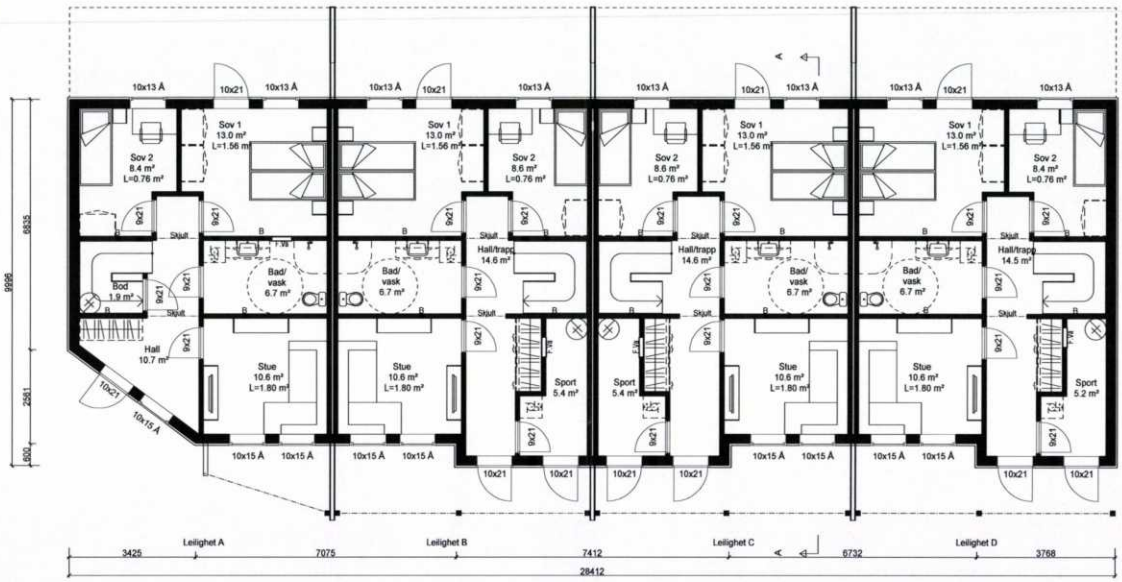
Å	= Åpningsbart vindu (HGU)
F	= Fast vindu (FKN)
FÅ	= Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG	= Sikkerhetsglass
EI 30	= Vindu/dør med brannklassifisering
B	= Bærevegg
- - - - -	= Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Støpt plate på mark

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701500

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



C	04.09.13	RA	Terrasse
B	06.08.13	RA	Skråvegg/drage balkong
A	05.07.13	RA	Mål mm.

4-mannsbolig, spesial

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

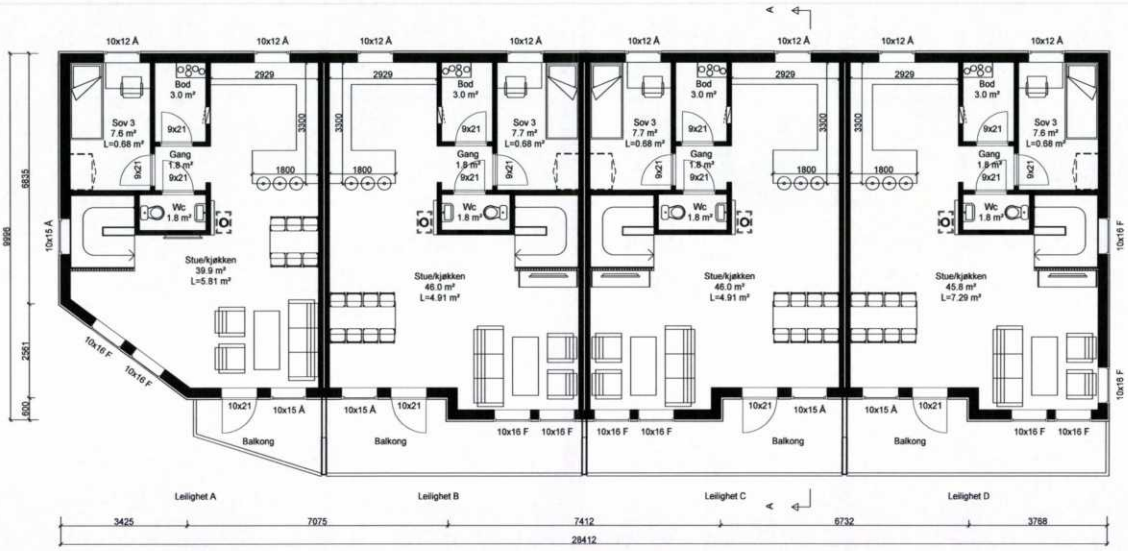
Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
------ = Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Plan 1. etasje

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



4-mannsbolig, spesial

B	06.08.13	RA	Skråvegg/balkong
A	05.07.13	RA	Mål mm.

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vinduldør med brannklassifisering
B = Bærevegg
----- = Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Etasjeplan 2. etasje

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701502

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



4-mannsbolig, spesial

C	04.09.13	RA	Terreng/bekk
B	06.08.13	RA	Skråvegg/balkong/søyle
A	05.07.13	RA	Høyde mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Fasade mot sør

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701505

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



C	04.09.13	RA	Terrenng i nord
B	06.08.13	RA	Tak/Levegger
A	05.07.13	RA	Høyde mm.

4-mannsbolig, spesial

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Løkketunet

Kommune: Molde

Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100

Fasade mot øst

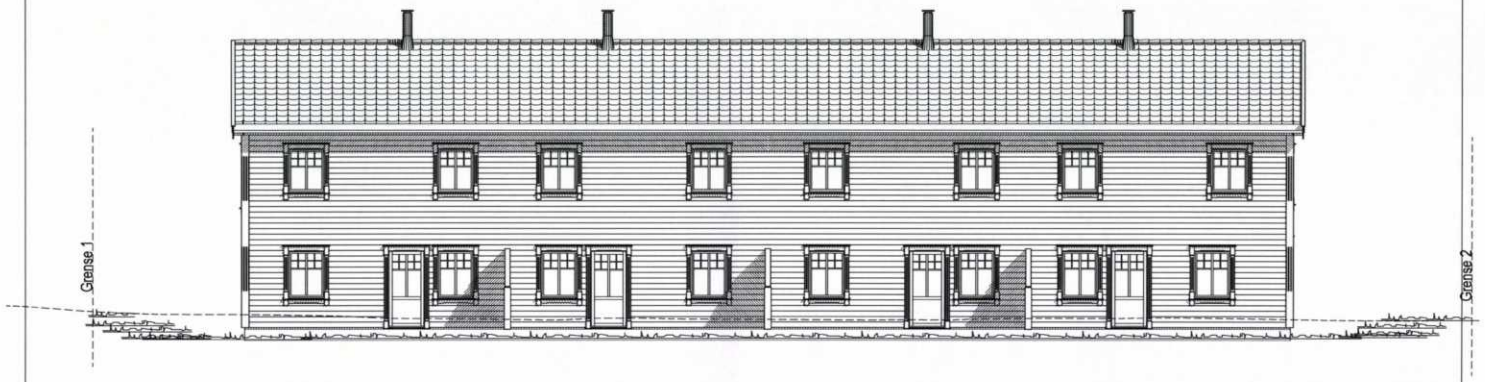
Dato: 07.06.13

Tegn: RA

Kundenr.: 911313

Tegn.nr: 10701506

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



C	04.09.13	RA	Terreng
B	06.08.13	RA	Levegger
A	05.07.13	RA	Høyde mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

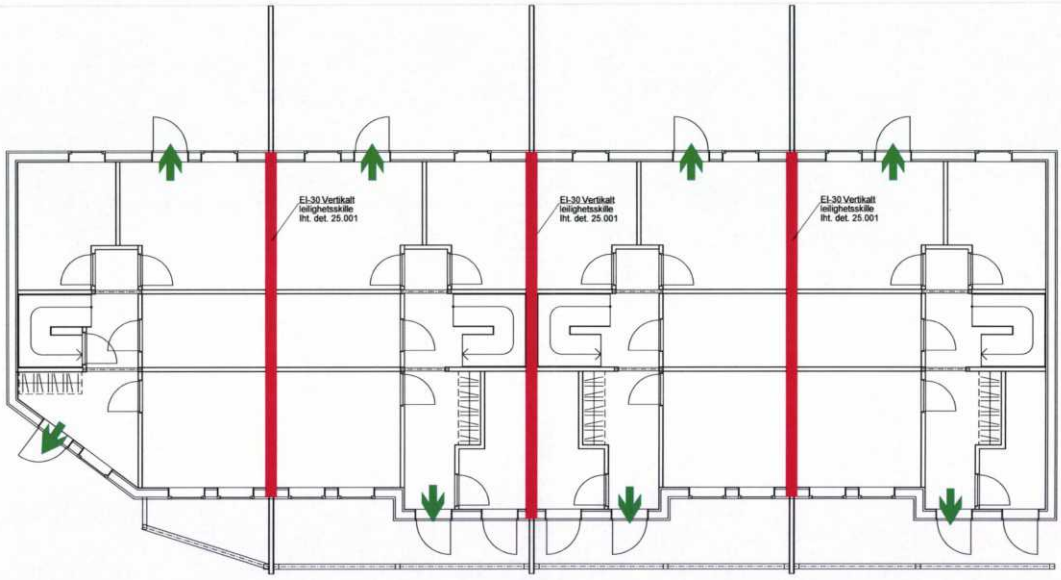
4-mannsbolig, spesial

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Fasade mot nord

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701507

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

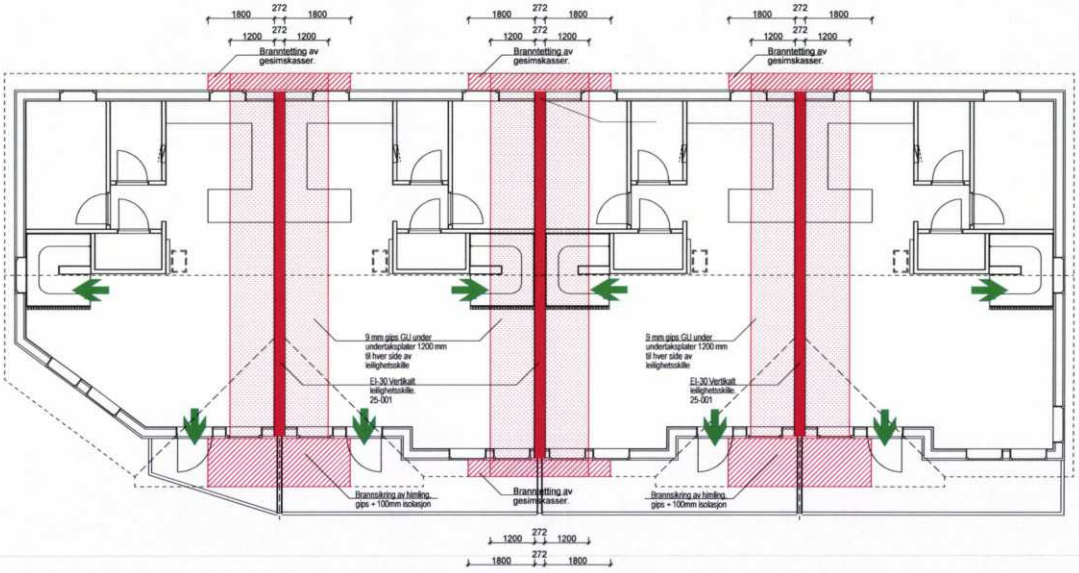
4-mannsbolig, spesial A 06.08.13 RA Balkong

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Brannprosjektering hovedplan 1 etasje

Dato: 05.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701511

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

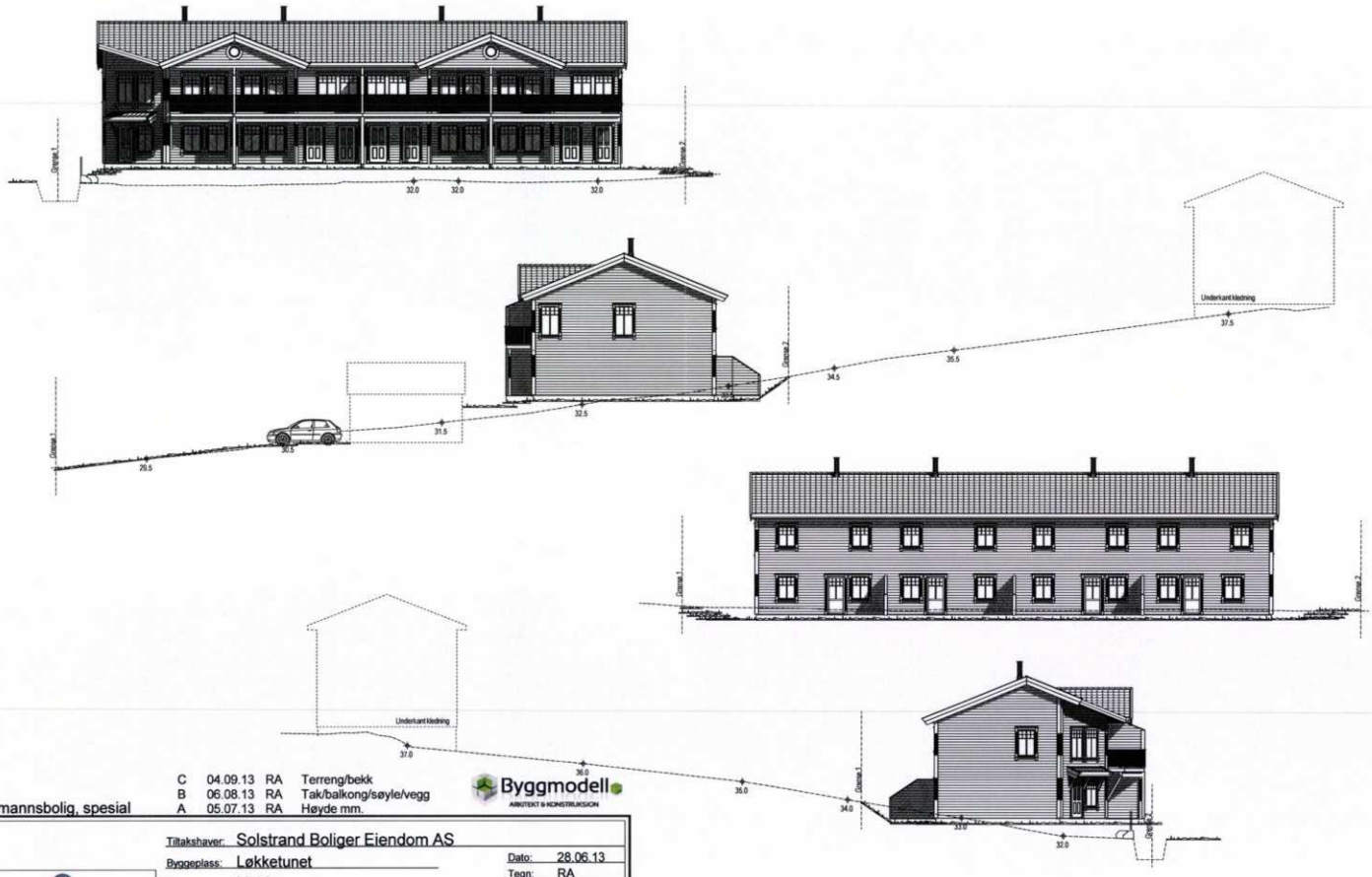
4-mannsbolig, spesial A 06.08.13 RA Balkong/tak

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Brannprosjektering etasjeplan 2 etasje

Dato: 05.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701512

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



C	04.09.13	RA	Terreng/bekk
B	06.08.13	RA	Tak/balkong/søyle/vegg
A	05.07.13	RA	Høyde mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

4-mannsbolig, spesial

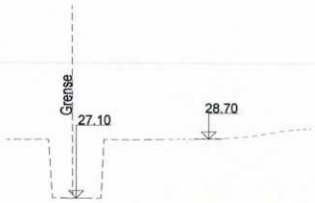
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Løkketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 200

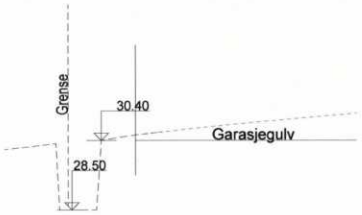
Dato: 28.06.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 10701515

Fasader med terreng og naboeiendom

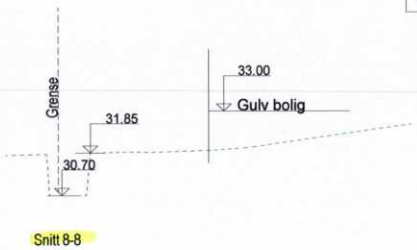
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



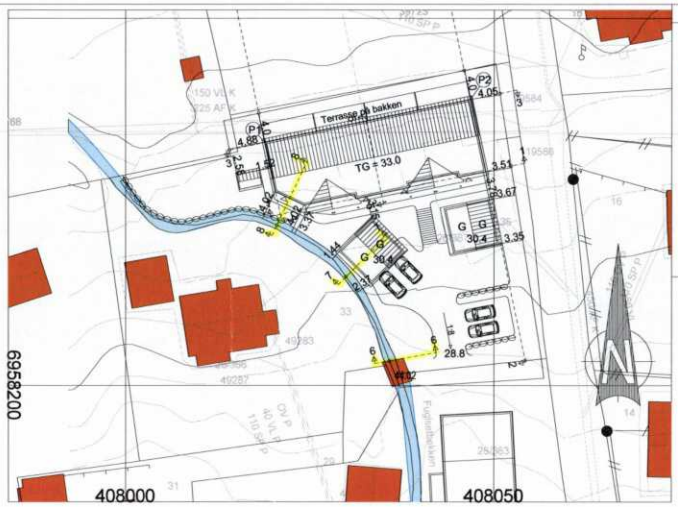
Snitt 6-6



Snitt 7-7



Snitt 8-8



TEGNFORKLARING

PBL §12 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd 1)
- Boliger
- Balkong/terrasser
- Hage
- Felles, lekeplass etc

SAMFERDSELANLEGG (PBL § 12-5 ledd 2)
- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg / gårdsrom

LINJESYMBOLER
- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei

Kotehøyde topp grunnmur bolig = 33,0 moh.
Kotehøyde topp grunnmur garasjer = 30,4 moh.
%BYA (uten ekstra parkering) = 31 (NS3940)

Mål til grenser er fra utv-. kledning
Koordinater er på utv. mur/bindingsverk.

4-mannsbolig, spesial

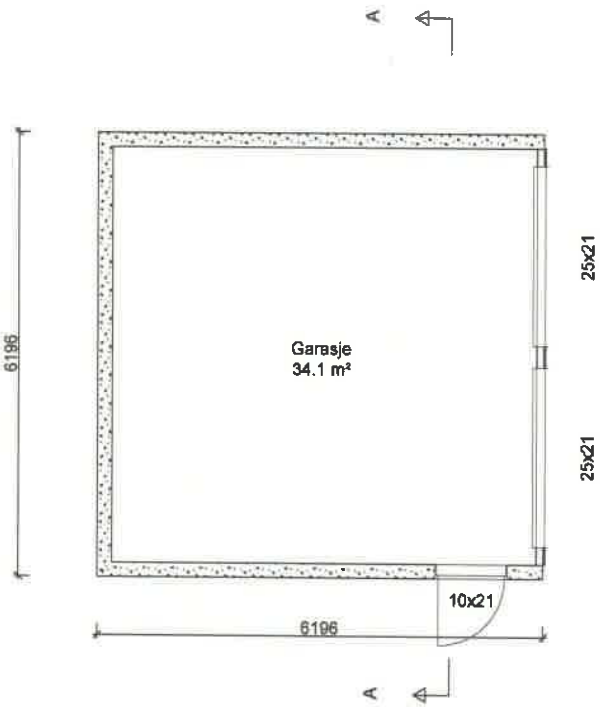
Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

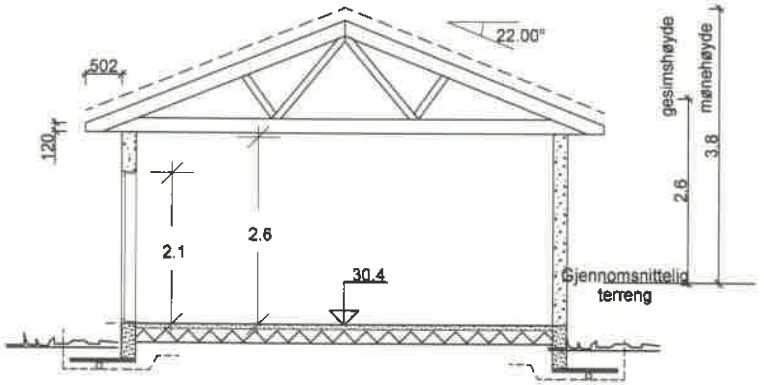
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver:	Solstrand Boliger Eiendom AS		
Byggeplass:	Løkketunet	Dato:	04.09.13
Kommune:	Molde	Tegn:	RA
Gnr: 26	Bnr: 367	Mål: 1 : 100/500	Kundenr.: 911313
Snitt bekk			Tegn.nr: 10701510

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	0.0	34.1	34.1	0.0
SUM :	0	34	34	0
BYA :	38	0	38	





Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

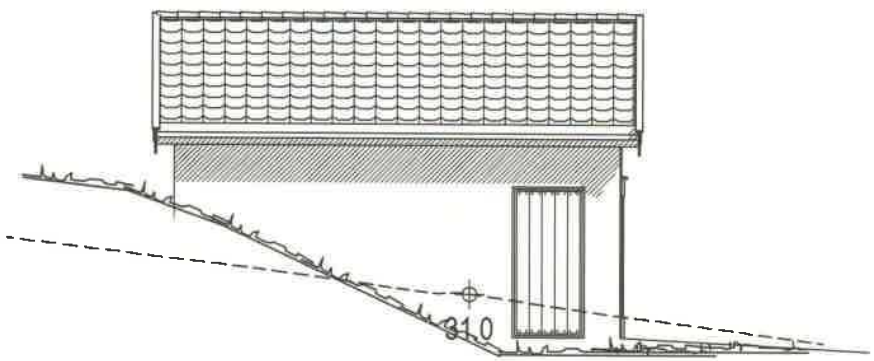
Garasje øst

HUS 1 NORGE

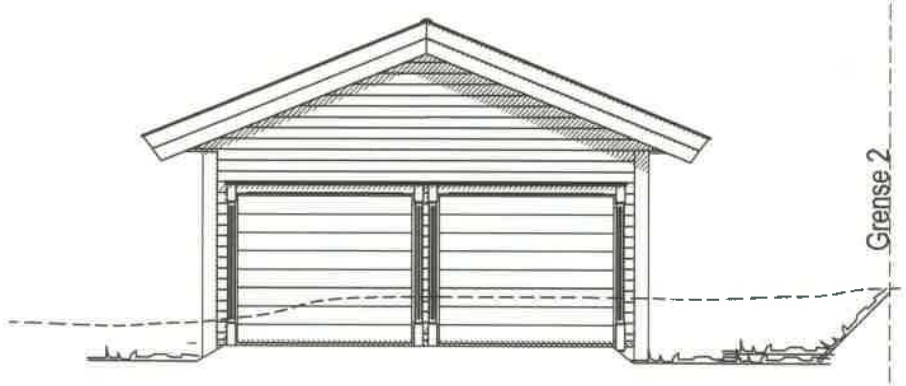
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Fuglsetbakken 35
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Planer, snitt og arealer

Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107G1501

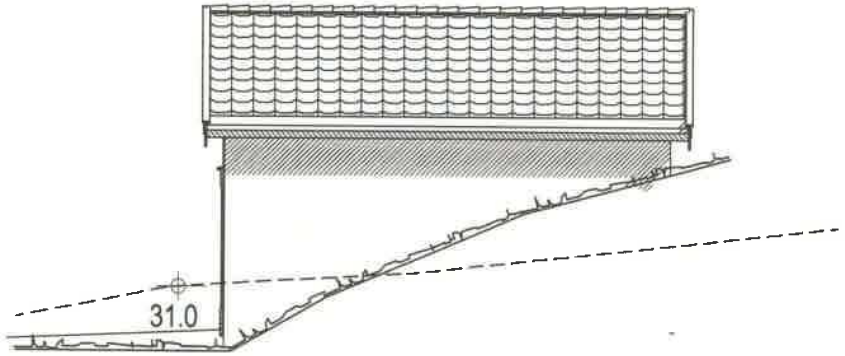
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



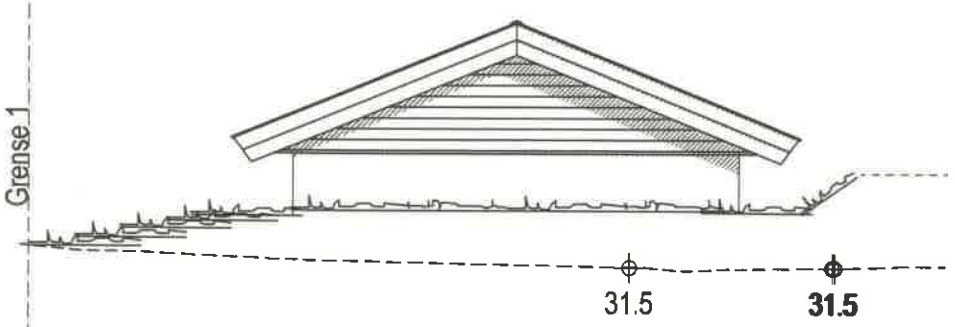
Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Garasje øst

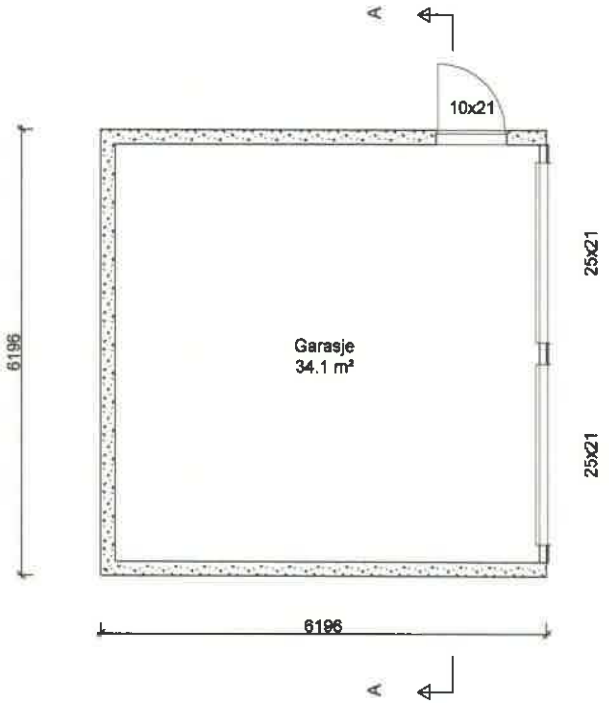
HUS 1 NORGE

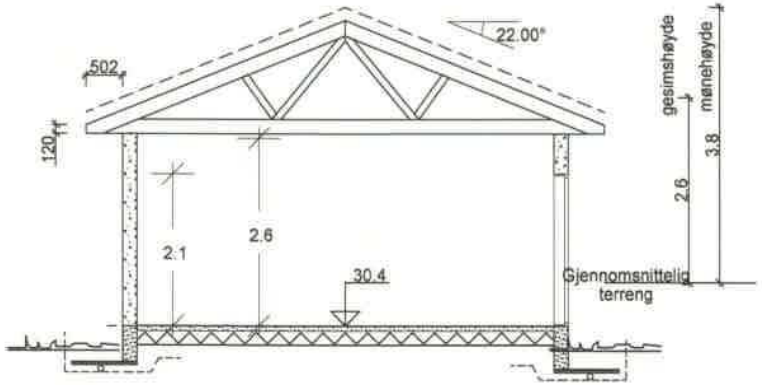
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Fuglsetbakken 35
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Fasader

Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107G1505

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	0.0	34.1	34.1	0.0
SUM :	0	34	34	0
BYA :	38	0	38	





Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Garasje vest

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Fuglsetbakken 35

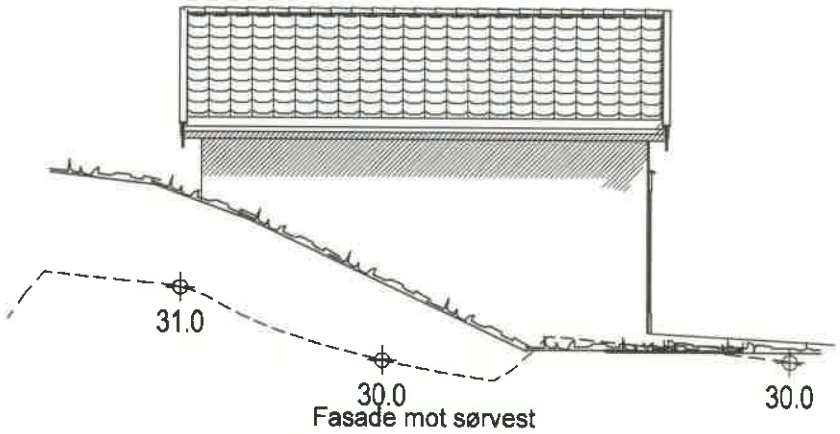
Kommune: Molde

Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100

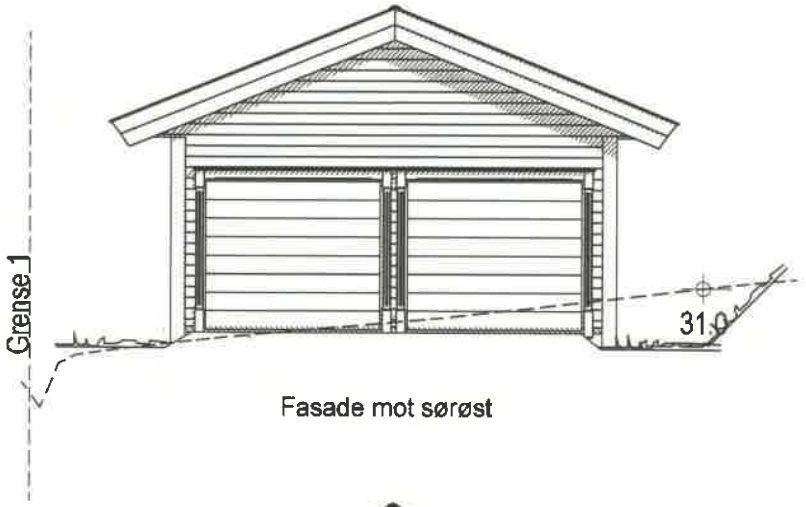
Planer, snitt og arealer

Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107C1501

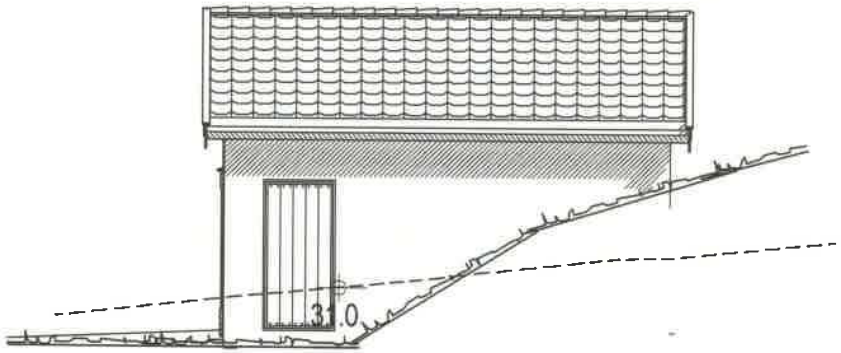
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



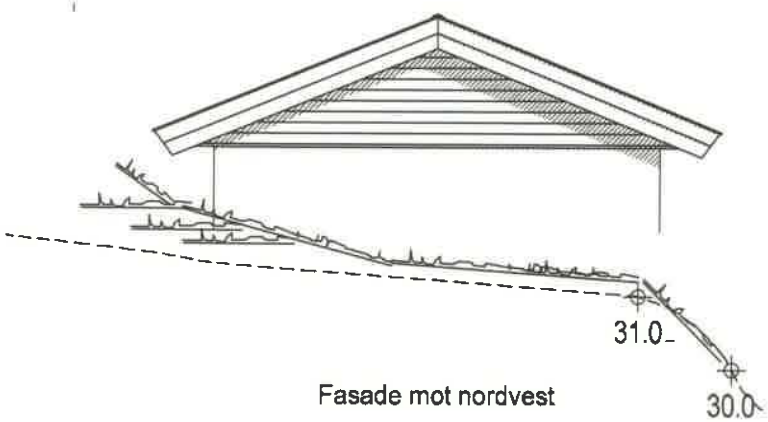
Fasade mot sørvest



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst



Fasade mot nordvest

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Garasje vest

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Fuglsetbakken 35

Kommune: Molde

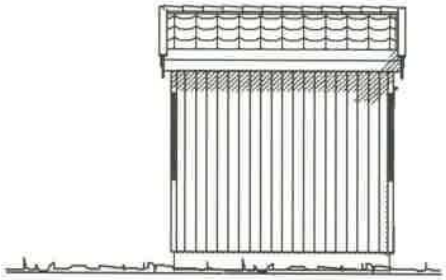
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100

Fasader

Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107C1505

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

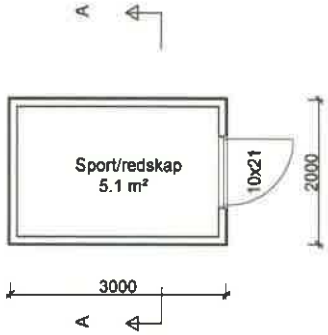
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	5.1	5.1	0.0
SUM :	5	5	0
BYA :	6	6	

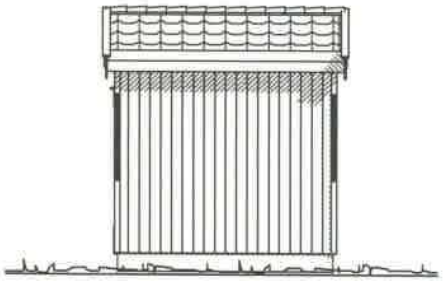


Fasade mot sør

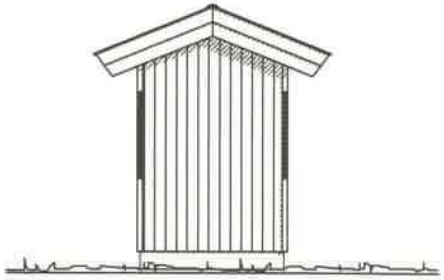


Fasade mot øst

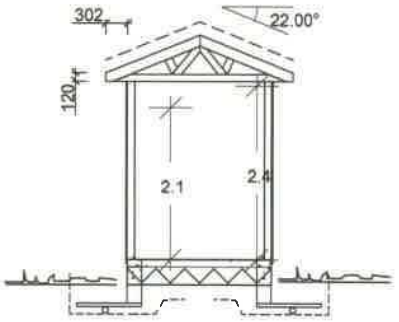




Fasade mot nord



Fasade mot vest



Snitt A-A

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Bod Løkketunet

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Fuglsetbakken 35
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Plan, fasader og snitt

Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107B1501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	367	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Fuglsetbakken 35C, 6416 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** 1 294 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 294 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 113 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	0582
Navn	Vesentlig reg.endr. for gangveg mellom Øverlandsvegen - Fuglsetbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1374/0582_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1537/1274_bestemmelser.pdf

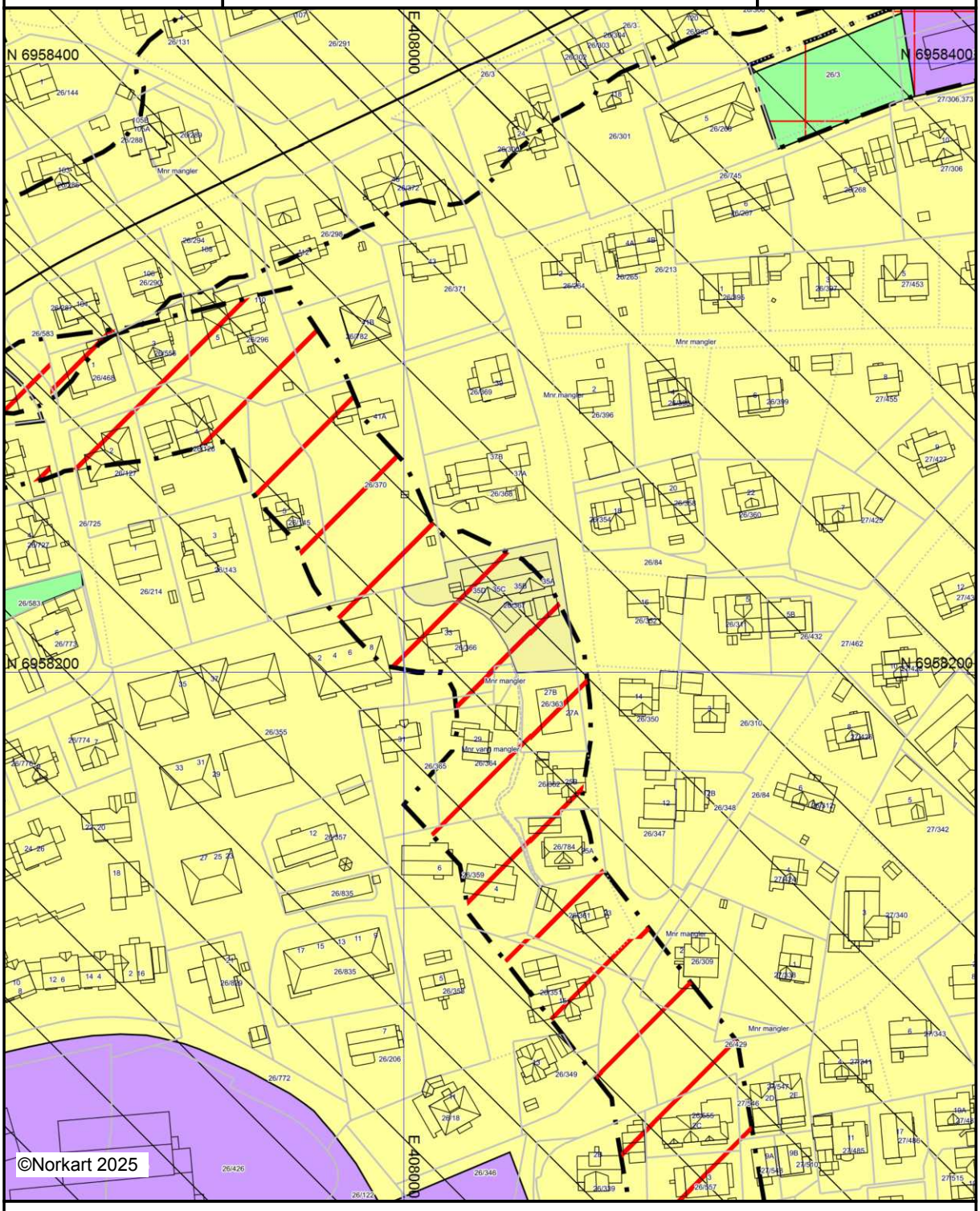
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/367/0/2
Adresse: Fuglsetbakken 35C
Utskriftsdato: 14.01.2025
Målestokk: 1:2000

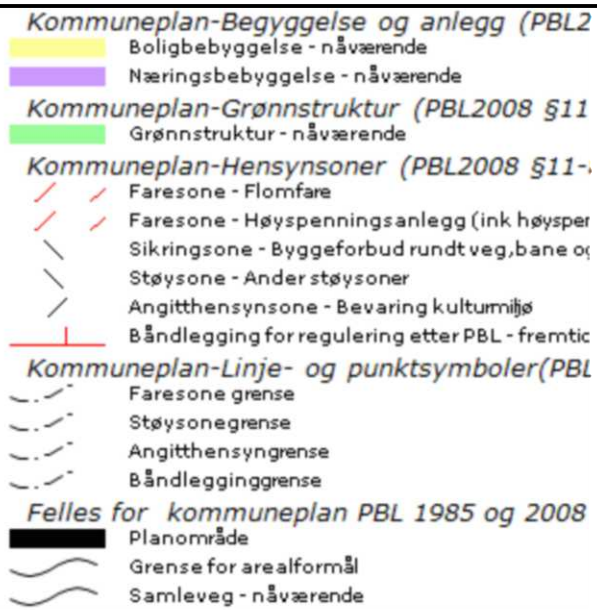
N

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	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

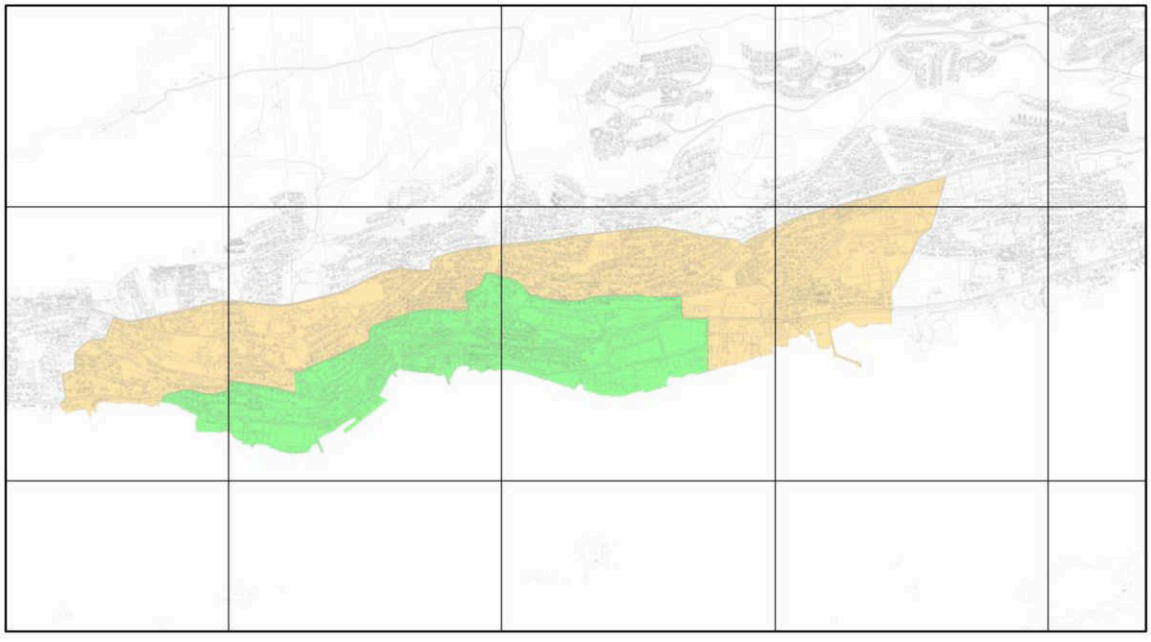
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

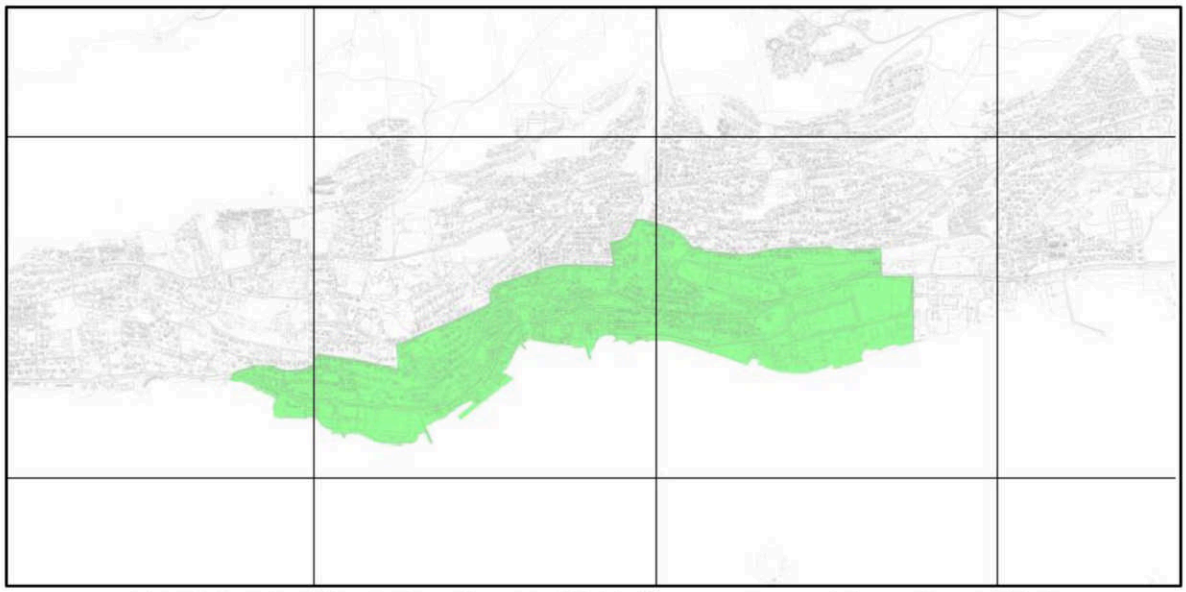
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

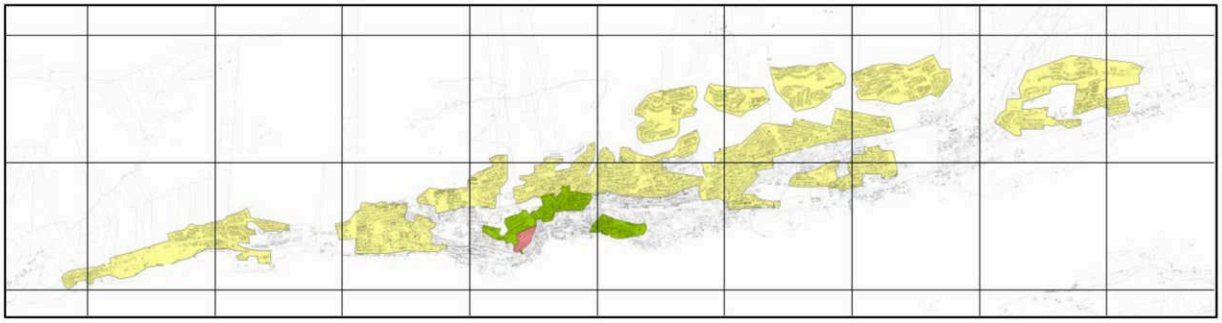
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/367/0/2
Adresse: Fuglsetbakken 35C
Utskriftsdato: 14.01.2025
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



TEGNFORKLARING:

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER:

Boliger

Industri
Offentlig formål

§ 25.2 LANDBRUKSOMRÅDER:

Jordbruk, gartneri

§ 25.3 TRAFIKKOMRÅDER:

Kjørevegger
Gangveg
Grøntrabatter/trafikkøy

§ 25.4. FRIOMRÅDER:

§ 25.6 SPESIALOMRÅDER:

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER:

Felles atkomstveg

STREKSYMBOLER:

Planens begrensningslinje
Grense reguleringsformål
Byggegrense
Regulert midtlinje
Regulert tomtegrense
Tomtegrense
Bestående hus som inngår i planen

36

N

0m 50m 100m

M. 1:1000

Saksbehandling			Revisjon		
1.	B.rådsak 539/78. Vedtatt off. ettersyn 10.7-10.8-78	4.7.78	1.	Rettet i henhold til vedtak 7.11.78/30 i sak 869/78. Planområdet utvidet.	7.11.78/30
2.	B.rådsak 869/78. Beh. merkn. off. ettersyn 15.11-6.12.78	7.11.78	2.	Rettet iht.i vedtak i sak 3/79	23.1.79.
3.	Rådet sak 3/79. Beh merk. vedt. off. ettersyn 26.1-23.2.79	23.1.79		Planområdet i innskrenket.	
4.	Råd sak 163/79 merk vedt off ettersyn 28.3-30.4.79	2.4.79	3.	Rettet iht vedt i sak 163/79	
5.	FORMELL BEHANDLING BEHANDLET I BR.SAK 391/79, BEH. BEMERKN.			juli vedtatte forandringer	26.3.79 05
	VEDTATT OFF. ETTERSYN (BR.-11.7.79	5 6 79	4.	RETTET I HHD.VEDTAK I SAK 29/79	16.79 00
6	B.RÅD.SAK 699/79 BEH.MERK.PLAN OG REG.BEST. VEDT. OVERS. M.K.	18.9.79		AREALMRA FUNKSET GÅRD JORDSHUS	
	STADFESTET 5. November 1980				

forslag til reguleringsendring for FUGLSET

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

PLAN NR. 1878 REV. D

MOLDE DEN. 30. juni 1978

OTTO NØST ODDVAR SETER

Plan nr 1878
Plan nr 2481
Plan nr 2184

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. NOV 1980
ARK.NR 504

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FUGLSET MOLDE KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. BYGGEOMRÅDER

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

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

B. LANDBRUKSOMRÅDER

1. Jordbruk, gartneri.

C. TRAFIKKOMRÅDER

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

D. FELLESOMRÅDER

1. Felles atkomstveg.

§ 3

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

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen villamessig bebyggelse.

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

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

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0.10.

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

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

§ 5

Områder for industriformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Offentlig formål.

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

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

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

B. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 7

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

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

C. TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

Kjøreveger.

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

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

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

F. FELLESOMRÅDER

§ 9

Felles atkomstveg.

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

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 10

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadfestet i Molde, 5.11.80

Eiliv Berdal

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

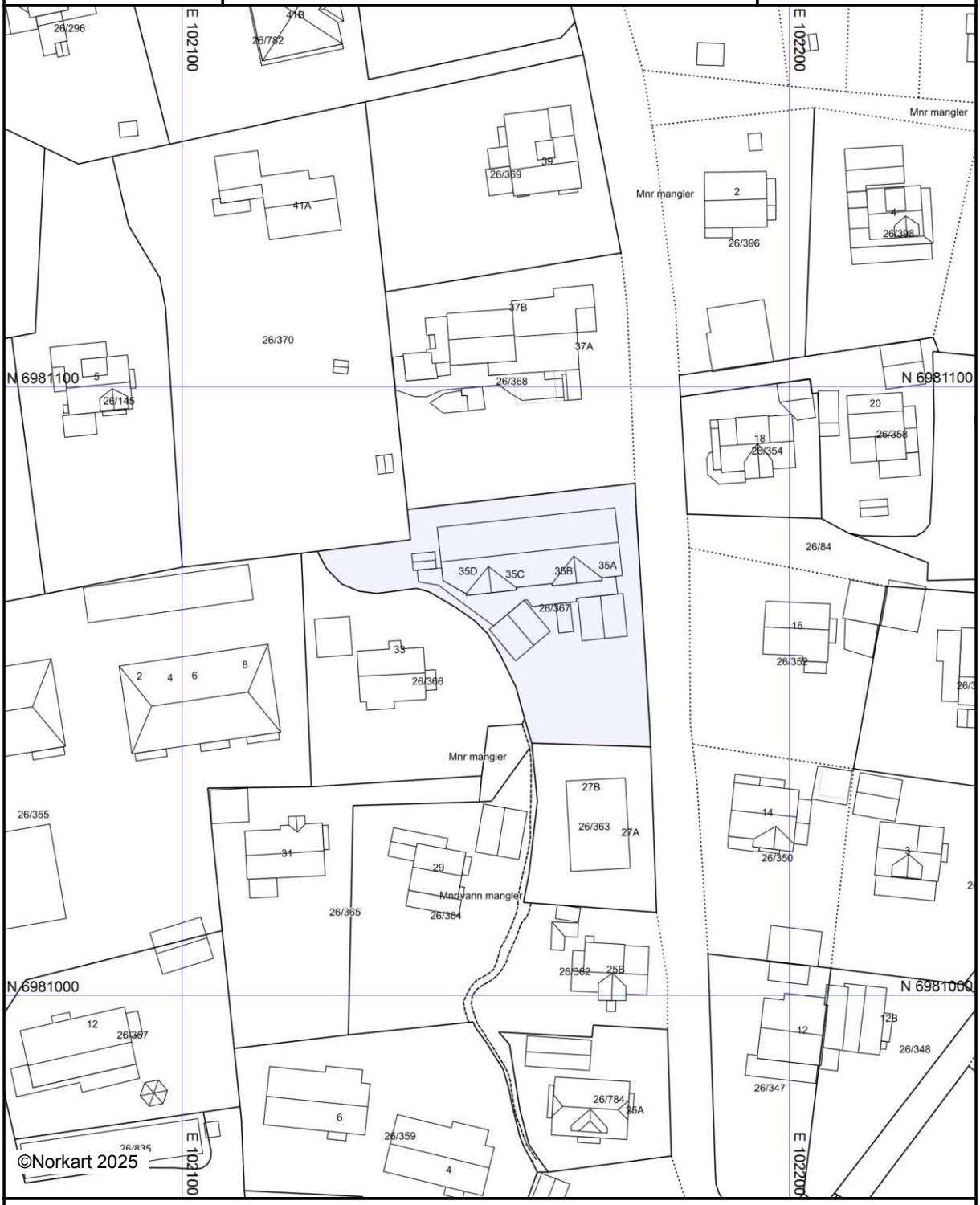
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/367/0/2
Adresse: Fuglsetbakken 35C
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

2013/279b

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandler, innvalgstelefon
Rådgivar Frida Farstad Brevik, 71 25 84 51

Vår dato
08.04.2015
Deres dato
08.07.2014

Vår ref.
2014/4662/FRJE/423.1
Deres ref.

Molde kommune
Rådhusplassen 1
6413 Molde

MOTTATT
15 APR. 2015
MOLDE KOMMUNE
Dokumentsenter

Molde kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningsloven - dispensasjon og tillatelse til rivning av eksisterende bygg og tillatelse til oppføring av firemannsbolig - Fuglsetbakken 35 - gnr 26 bnr 367

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak om tillatelse og dispensasjon for oppføring av firemannsbolig, garasje og bod. Klagene i saken har ikke ført frem.

Det blir vist til kommunens ekspedisjon av 08.07.14.

Solstrand Bolig AS har den 08.03.13 søkt om tillatelse til rivning av eksisterende bygg på gnr. 26 bnr. 367 i Fuglsetbakken 35 i Molde kommune. Det er søkt om tillatelse til oppføring av firemannsbolig, garasje og bod på samme eiendom. I forbindelse med tiltaket er det den 01.07.13 søkt dispensasjon fra reguleringsplan.

Naboer Pål Lunder og Thilde Svela (Fuglsetbakken 41) og Kjell Bolsø (Fuglsetbakken 33) har avgitt merknader ved nabovarsling av saken.

Byggesak- og geodata har den 27.03.14 i delegert vedtak nr. 14/128, vedtatt å godkjenne tiltaket og gi dispensasjon som omsøkt.

Bolsø har ved brev av 21.04.14 klaget på vedtaket. Lunder og Svela har ved brev av 16.04.14 klaget på vedtaket.

Byggesak og geodata har den 08.07.14 i delegert vedtak nr. 14/425 behandlet klagene og vedtatt å fastholde vedtak nr. 14/128. Klagene er ikke tatt til følge. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 er saken oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Lunder og Svela har i brev mottatt hos Fylkesmannen den 19.01.15 supplert klagen og bedt om at klagen gis oppsettende virkning. Fylkesmannen har i brev av 23.01.15 avslått å gi klagen oppsettende virkning. Fylkesmannen har på bakgrunn av anførsler satt frem i ovenfor nevnte brev, kommunen om å gjøre en vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter jfr. pbl. § 29-2 ved brev av 03.03.15.

Kommunen har ved brev av 26.03.15 foretatt en vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers blir det vist til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader
Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider av saken og dersom klagen blir tatt til følge, endre eller oppheve og sende saken tilbake for ny behandling i kommunen.

Planstatus
For området gjelder reguleringsplan «1502-1878 reguleringsendring for Fuglset» og kommuneplanens arealdel 2009-2010 (vedtatt av kommunestyret den 16.12.10). Eiendommen er i plan vist som boligområde.

Tiltaket
Det er søkt om tillatelse til rivning av eksisterende bygg og oppføring av ny firemannsbolig, garasje og boder i Fuglsetbakken 35. Firemannsboligen går over 2 etasjer og er vertikaldelt i fire boenheter. Boligene vil få atkomst fra sør via Fuglsetbakken. Plassering av tiltaket er i strid med byggegrense vist i plan. Boligbygget er søkt plassert 3.5 m fra eiendomsgrense mot Fuglsetbakken (mot øst) og 4.0 m fra eiendomsgrense i nord. Tillatt utnyttingsgrad i reguleringsplan er U-grad 0.10. Tiltaket har en utnyttingsgrad på U-grad 0.38 (BYA 31 %) som overskrider fastsatt utnyttingsgrad. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra byggegrense og utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan.

Klagen i saken
Klage fra Kjell Bolsø (Fuglsetbakken 33)
Fuglsetbakken 33 ligger sørvest for Fuglsetbakken 35. Klager forlanger at 4-metersgrensen mot hans eiendom og høydekrav overholdes og at det foretas nødvendig brannsikring. Det påpekes at klager ønsker rett til samme økte utnyttingsgrad på sin eiendom. Klager krever også 4-meters bred atkomstvei mellom Fuglsetbakken 35 og Fuglsetbakken 27. Klagers sistnevnte anførsel retter seg slik fylkesmannen forstår det mot at etablert veirett opprettholdes. Spørsmålet om etablert veirett overholdes er et privatrettslig spørsmål som ligger utenfor de offentligrettslige aspekter ved saken som fylkesmannen skal ta stilling til ved sin klagesaksbehandling.

Når det gjelder klagers øvrige merknader så fremgår det av kommunens saksbehandling for vedtak nr. 14/128, at 4-meters regelen jfr. pbl. § 29-4, 2. ledd overholdes for tiltaket. Det foreligger heller ingen høydeoverskridelser for tiltaket jfr. ansvarlig søkers tilsvar til nabomerknader. Fylkesmannen kan slik saken foreligger ikke se at tiltaket er i strid med de forhold som klager viser til. Klager Bolsøs anførsler kan ikke føre frem.

Klage fra Pål Lunder og Thilde Svela (Fuglsetbakken 41)
Fuglsetbakken 41 ligger nordvest for Fuglsetbakken 35. Det blir fra klagers side stilt spørsmål ved om kommunens beregning av utnyttingsgrad er korrekt. Klagerne viser til egen beregning foretatt for utnyttingsgrad for de omkringliggende eiendommer. Klagerne stiller også spørsmål ved om tiltaket tilfredsstiller nødvendig areal MUA for 4 boenheter. Det blir videre påpekt at for stort areal av tomten er belagt med fast dekke, noe som vanskeliggjør avrenning av overflatevann på eiendommen.

I kommunens klagesaksbehandling blir det redegjort for beregning av utnyttingsgrad. Kommunen redegjør også for beregning for gjennomsnittlig utnyttingsgrad i området. Fylkesmannen finner ikke slik saken foreligger, grunnlag for at kommunens beregning av utnyttingsgrad for tiltaket eller området for øvrig ikke er korrekt.

Når det gjelder klagers spørsmål om tiltaket tilfredsstiller krav til MUA viser fylkesmannen til at TEK10 § 5-6 gir en hjemmel for kommunen til å fastsette planbestemmelser med krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Den rettslig relevante hjemmel for dette tiltaket er pbl. § 28-7 som gir kommunen hjemmel til å avslå et tiltak dersom det etter kommunens vurdering ikke gir de som skal bebo eiendommen tilstrekkelig med areal til uteopphold, parkering osv. Det er ikke foretatt en selvstendig vurdering av tiltaket i forhold til pbl. § 28-7 men denne vurdering vil det være naturlig å ta i forbindelse med selve dispensasjonsvurderingen.

Klagers henvisning til at eiendommen er belagt med for stor prosentandel fast dekke er ikke kommentert fra kommunen men fylkesmannen er ikke kjent med at foreligger slike regler i Molde kommune som klager henviser til. Slike eventuelle regler vil uansett ikke være rettslig bindende i seg selv. Det blir vist til at rettslige bindende regler fremgår av pbl. kapittel 28. Fylkesmannen legger til grunn at kommunen har vurdert tiltaket for å være i samsvar med de materielle krav til byggetomta og ubebygd areal som følger av pbl. kapittel 28.

Klagens anførsler omhandler en rekke forhold ved tiltaket. Som det fremgår ovenfor kan flere av anførslene ikke føre frem. Slik fylkesmannen ser saken er det i all hovedsak to rettslige problemstillinger som er sentrale ved fylkesmannens klagesaksbehandling. Den første rettslige problemstilling er om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Den andre rettslige problemstilling er om tiltaket oppfyller vilkåret om gode «visuelle kvaliteter» jfr. pbl. § 29-2. I tillegg kommer spørsmålet om tiltaket er i samsvar med reguleringsbestemmelsene i § 4 som omhandler «Områder for åpen villamessig bebyggelse».

Dispensasjon for utnyttingsgrad
Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen har tatt uttrykkelig stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra en plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Disse viktige samfunnsmessige hensyn som ligger bak reguleringsplanen er likevel ikke til hinder for at det kan f.eks. kan dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Formålet med en bestemmelse om tillatt grad av utnytting vil være å regulere byggets totale areal og volum sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Utnyttingsgraden vil blant annet kunne ha betydning for naboer ved at en høy utnyttingsgrad åpner for et større bygningsvolum på eiendommen.

Større bygningsvolum vil også kunne ta mer utsikt og sol/lysforhold. I tillegg kan en høyere utnyttingsgrad være visuelt uheldig dersom tomten oppleves som at den blir «nedbygd».

Den bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra i denne saken (utnyttingsgrad) er en planbestemmelse av mer teknisk karakter og som berører lokale forhold. Kommunen vil da ha et noe større handlingsrom ved vurderingen av dispensasjonssøknaden, jf. uttalelse fra Miljøverndepartementet i Planjuss 1/2012.

Tomten er på 581 m² og det er søkt om godkjenning til oppføring av en firemannsbolig. Det er søkt om dispensasjon fra en u-grad på 0.10 for en u-grad på 0.10. Det er en vesentlig økning i u-grad. Det må likevel kunne ses hen til at det innenfor planområdet har skjedd en utvikling som tilsier at de fleste boliger har en u-grad som overstiger u-graden fastsatt i gjeldende reguleringsplan. De bakenforliggende hensyn bak fastsatt u-grad synes derfor ikke å gjøre seg gjeldende med samme styrke som da planen ble vedtatt. U-graden for det omsøkte tiltak overstiger ikke vesentlig det som er gjennomsnittlig u-grad for de ulike boligeiendommene i planområdet. Fylkesmannen finner på bakgrunn av det at en dispensasjon fra u-grad ikke vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av de bakenforliggende hensyn. Det første vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det andre vilkåret som må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon, er at fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene. Klager mener tiltaket har for høy utnyttingsgrad i forhold til omgivelsene. Det blir fra kommunens side vist til at u-graden ikke vil avvike vesentlig fra omkringliggende bebyggelse. Utnyttelsesgraden er også innenfor det som er vanlig i sammenlignbare boligområder. Tiltakshaver viser til at tiltaket slik det er omsøkt vil gi en funksjonell og romslig utnyttelse av tomten. Videre blir det vist til at utsiktsforholdene er ivaretatt for planlagte boliger og naboer til eiendommen.

Klager viser til at grunnflaten på bygningen er for stort og at de vil miste utsikt. Dersom bygget var delt opp i to mindre enheter ville det gi mulige siktlinjer og lysgjennomslipp. Klagers bolig ligger høyere i terrenget enn tiltakshavers eiendom og det er en avstand på ca. 50 meter mellom boligene. Tiltaket vil bli liggende sørøst for klagers bolig og vil således ikke påvirke utsiktsforhold mot sør og sørvest.

Selv om utnyttingsgraden er høy er det bevart uteoppholdsareal og rom rundt tiltaket slik at tomten ikke fremstår som «nedbygd». Hver boenhet har uteoppholdsareal i form av terrasse på bakkeplan mot nord og det er satt av et felles uteoppholdsareal mot vest. Økt utnyttingsgrad vil i dette tilfellet gi et større bygningsvolum som tar mer utsikt, men dette begrenses ved at eiendommen hvor tiltaket oppføres, ligger lavere i terrenget og med god avstand til klagers bolig. Fylkesmannen kan ikke se at utsiktstap kan karakteriseres som vesentlig og kan ellers ikke se at det foreligger tungtveiende ulemper for klager ved dispensasjonen.

Fylkesmannen vil bemerke at dispensasjon for omsøkte utnyttingsgrad vil medføre redusert størrelse på uteoppholdsarealet. Det foreligger som nevnt ingen planbestemmelser med krav til uteoppholdsareal for eiendommen. Fylkesmannen legger videre til grunn at kommunen i denne saken har vurdert tiltaket for å være i samsvar med pbl. § 28-7. Fylkesmannen finner likevel å kunne legge til grunn at den reduserte størrelsen på uteoppholdsarealet er en ulempe ved dispensasjonen.

Det er en nasjonal arealpolitisk målsetning at sentrumsnære områder skal fortettes. Hvordan ulike områder skal fortettes vil være knyttet opp mot lokalpolitiske vurderinger. Det fremgår av tekstdelen til kommuneplanens arealdel punkt 2.1 at det er et overordnet fokus å gjøre eksisterende tettsteder mer attraktive og funksjonelle og at boligbygging primært skal skje som fortetting. Eiendommen ligger i et sentrumsnært område med kollektivtilbud, butikker i nærområdet og forholdene ligger således til rette for fortetting. Kommunen har i denne dispensasjonsvurderingen funnet at omsøkte utnyttingsgrad er i samsvar med den praksis man ønsker for området. Fylkesmannen finner ikke grunn til å fravike kommunens vurdering av fordeler ved dispensasjonen for en slik utnyttingsgrad og arealbruk.

Fylkesmannen er under noe tvil kommet til at vilkåret om at det må foreligge klart flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen, er oppfylt. Da begge dispensasjonsvilkår anses som oppfylt vil kommunen ha hjemmel til å gi dispensasjon jfr. pbl. § 19-2.

Kravet om gode visuelle kvaliteter - pbl. § 29-2
Klager mener bygget er for stort i lengderetning og at det bryter med kommunens egne retningslinjer om at det i områder bestående av villamessig bebyggelse innenfor sentrumsplanen ikke bør fortettes og at det skal tas hensyn til områdets karakter og struktur. Kommunens retningslinjer er ikke rettslige bindende i seg selv og kommunen kan godkjenne tiltak som er i strid med disse. Klagers merknader må forstås som en henvisning til pbl. § 29-2.

For ethvert tiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 20, gjelder et krav om at tiltaket skal ha *«gode visuelle kvaliteter»*, jf. pbl. § 29-2. Bestemmelsen i pbl. § 29-2 skal ivareta hensynet til at tiltak *«innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering»*. Tiltaket må etter pbl. § 29-2, oppfylle to kriterier. Tiltaket må ha gode estetiske kvaliteter i seg selv, og i forhold til sine omgivelser. Dersom tiltaket ikke oppfyller disse kriteriene, gir bestemmelsen hjemmel til å avslå søknaden. Ved vurderingen av tiltaket isolert sett, må det ses hen til byggets karakter ut i fra funksjon, sted og tid. Det vil være naturlig å foreta en vurdering basert på tiltakets utforming, herunder volum, dimensjoner og formuttrykk. Materialbruk og fargevalg vil også være relevante momenter.

Når tiltaket skal vurderes i forhold til sine omgivelser må det foretas en avgrensning ut i fra hvilke omgivelser som oppleves å være i sammenheng med det omsøkte tiltak. Videre må det tas stilling til om omgivelsene består av homogen eller blandet bebyggelse. I et homogent område vil et tiltak som bryter med de omkringliggende bygninger, oftere kunne sies ikke å oppfylle kriteriet i pbl. § 29-2, enn når det er et område med blandet bebyggelse. Generelt må det kunne sies at det vil gjelde et krav om tilpasning med mindre man klarer å skape en positiv kontrast til den eksisterende bebyggelsen.

Begrepet *«gode visuelle kvaliteter»* gir uttrykk for en rettslig standard som åpner for en dynamisk tolkning ut fra skiftende samfunnsoppfatninger og ut i fra lokale forhold. Bestemmelsen skal ivareta god byggeskikk men den skal samtidig ikke være til hinder for kreativ nytekning vedrørende konstruksjoner, materialbruk eller arkitektonisk uttrykk ellers.

Det fremgår av forarbeidene til pbl. § 29-2 (Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 230) at:
«de kommunale bygningsmyndigheter skal ha et fritt skjønn ved vurderingen av om et tiltak har «gode visuelle kvaliteter». De lokale bygningsmyndigheter må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring

av den visuelle utviklingen i kommunen. Kommunene vil likevel ha en plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter etter kriteriene i § 29-2, og vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven §§ 24 og 25.»

Det følger av det som er gjengitt ovenfor at det er kommunen som står nærmest til å foreta vurderingen etter pbl. § 29-2. Kommunen har i brev av 26.03.15 foretatt en grundig vurdering av de visuelle kvaliteter ved tiltaket i seg selv og i forhold til sine omgivelser. Kommunen konkluderer med at tiltaket oppfyller kravet til gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser jfr. pbl. § 29-2. Fylkesmannen finner å kunne slå fast at kommunens vurdering bygger på faglige og relevante vurderingskriterier og har ikke øvrige merknader til dette punkt.

Klagers anførsel om at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i § 4
Området er i plan vist som boligområde. I reguleringsbestemmelsene i § 2A er boligområdet nærmere angitt som «åpen villamessig bebyggelse». I reguleringsbestemmelsen i § 4 er det gitt bestemmelser for a) frittliggende bolighus og b) vertikaldelte tomannsboliger og eneboliger i rekke. Klagerne anfører i brev av 19.01.15, at oppføring av firemannsbolig er i strid med hva som tillates oppført jfr. reguleringsbestemmelsene for områder med åpen villamessig bebyggelse. Det blir vist til at det ikke er søkt dispensasjon for dette.

Begrepet «villamessig bebyggelse» er ikke en rettslig bindende definisjon i seg selv. Begrepet brukes imidlertid ofte i plansammenheng for å styre byggeskikken. I arkitektursammenheng brukes begrepet «villa» ofte for frittliggende hus med hage, for en eller noen få familier. Det er ikke klarlagt hvor mange boenheter som kan naturlig kan sies å falle inn under begrepet «villamessig». Ved bruk av begrepet i plansammenheng vil det derfor være behov for en nærmere klargjøring i plan for hvordan begrepet skal forstås. Det foreligger ingen generell definisjon av dette begrepet og det er kommunen som vil være ansvarlig for å tolke begrepet. Det blir i den sammenheng vist til at en tolkning av begrepet «villamessig bebyggelse» i stor grad vil være underlagt kommunens frie forvaltningsskjønn. Fylkesmannen viser til fvl. § 34, 2. ledd om at klageinstansen ved prøving av det frie skjønn skal vektlegge hensynet til det kommunale selvstyret. Tolkningen må likevel bygge på saklige og relevante hensyn.

Fylkesmannen har vært i kontakt med kommunen og fått oversendt to notater vedrørende tolkning av begrepet «villamessig bebyggelse» (notat utarbeidet av Jostein Bø den 20.03.10 og 20.04.10). I kommunens redegjørelse fremgår det at man legger til grunn en tolkning hvor begrepet «villamessig bebyggelse» ikke må forstås som et uttrykk for antall boenheter, men snarere en utbyggingsstruktur som ivaretar en romslig utnyttelse av tomtearealene. Det blir videre vist til at man anser fire eller færre boenheter for å falle inn under begrepet «villamessig» men at det må være vertikaldelte boliger og tilfeller hvor tomten kan deles i regulære parseller jfr. reguleringsbestemmelsen i § 4B.

Fylkesmannen finner ut i fra det ovenfor nevnte å kunne legge til grunn kommunens tolkning av begrepet «villamessig bebyggelse». Når det gjelder kommunens vurdering om at tomten naturlig kan deles i regulære parseller er det en vurdering som kommunen som bygningsmyndighet er mer egnet til å foreta. Tomten hvor tiltaket er søkt oppført har et fellesområde med garasje og parkeringsplasser i sør. Nord på tomten er hver av boenhetene tildelt sitt eget uteområde. Fylkesmannen har ikke øvrige merknader til dette punkt.

Tiltaket med å oppføre vertikaldelt firemannsbolig anses for å være i samsvar med reguleringsbestemmelsene og krever ikke dispensasjon.

Konklusjon
Fylkesmannen finner etter en konkret og helhetlig vurdering av de foreliggende saksdokumenter å kunne slå fast at kommunens vedtak nr. 14/128 er fattet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Klagene i saken har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.08.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, stadfester fylkesmannen Molde kommune sitt vedtak nr. 14/128

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages jfr. fvl. § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Janne Woie (e.f.)
Assisterende direktør

Frida Farstad Brevik

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Solstrand Boliger AS	Molde Storsenter	6415	MOLDE
Kjell Inge Bolsø	Fuglsetbakken 33	6416	MOLDE
Pål Lunder og Thilde Svela	Fugelsetbakken 41	6416	MOLDE

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

Dato: 17.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**26**	Bnr:	**367**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Fuglsetbakken 35C, 6416 MOLDE**						

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

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 14.01.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**26**	Bnr:	**367**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Fuglsetbakken 35C, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 30.03.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 02.11.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	367	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Fuglsetbakken 35C, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 856,60 kr
Eiendomsskatt	12 360,64 kr
Feiing	680,31 kr
Renovasjon	4 241,96 kr
Vann	3 137,07 kr
Sum	**24 276,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	124 m2	13,22 kr	1/1	0 %	1 639,90 kr	136,66 kr
Vann - Stipulert forbruk	124 m3	13,30 kr	1/1	0 %	1 649,20 kr	137,44 kr
Avløp - Abonnementsledd	124 m2	14,84 kr	1/1	0 %	1 839,85 kr	153,32 kr
Avløp - Stipulert forbruk	124 m3	14,45 kr	1/1	0 %	1 791,80 kr	149,31 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	265,91 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	1 stk	2 964,00 kr	1/4	0 %	741,00 kr	61,75 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	2 stk	1 241,00 kr	1/4	0 %	620,50 kr	51,71 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	680,00 kr	1/1	0 %	680,00 kr	56,67 kr
eSkatt - Boliger	3432100 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	12 356,00 kr	0,00 kr
Bruksareal (BRA)	124 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**24 509,25 kr**	**1 012,77 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 14.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Vi gjør oppmerksom på at faktura for januar med ff 20.01.25 er utsendt. Kr. 1.012,78, kidnummer 00521797100000059, kontonummer 4214 14 86319.

Gnr:	**26**	Bnr:	**367**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Fuglsetbakken 35C, 6416 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

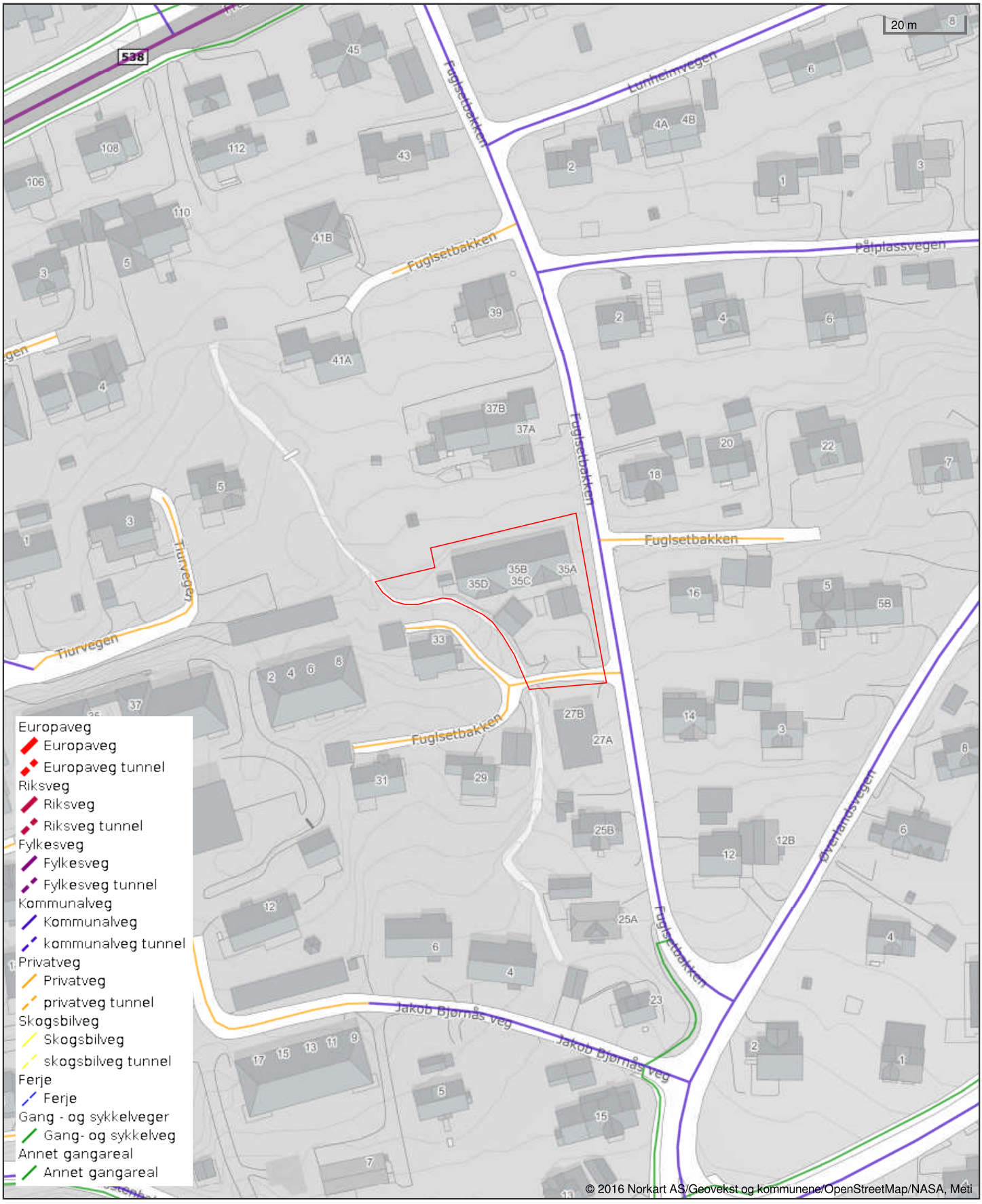
Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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.

Utskriftsdato: 14.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 26/367//



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: 15.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**26**	Bnr:	**367**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Fuglsetbakken 35C, 6416 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 1878, Reguleringsendring for Fuglset.

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.

Dok. nr. 1559 / 1948 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembede 21. juni.

Skjema nr. 66 a.
Statens vegvesen.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Johs. Aarøe eier av eiendommen "Løkketun" gnr. 26 bnr. 37 i Bolsøy herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennom riksveg nr. ~~xx~~ Øvre - Nedre Fuglset vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16 mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Fuglset den 18 - 6 - 48.

Johannes Aarøe

C. D. 10—46. 3000.

Overingeniøren

for

Vegvesenet i ..... **fylke.** ..... den .....

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... meddeles herved tillatelse til å legge .....

.....

gjennom .....

ved ....., som skissert.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

.....

.....

.....

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

.....

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

– – .....

Sendes herr Vegtilsynsmannen i ..... for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

.....

Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 26 Bnr 367 Fnr 0 Snr 2

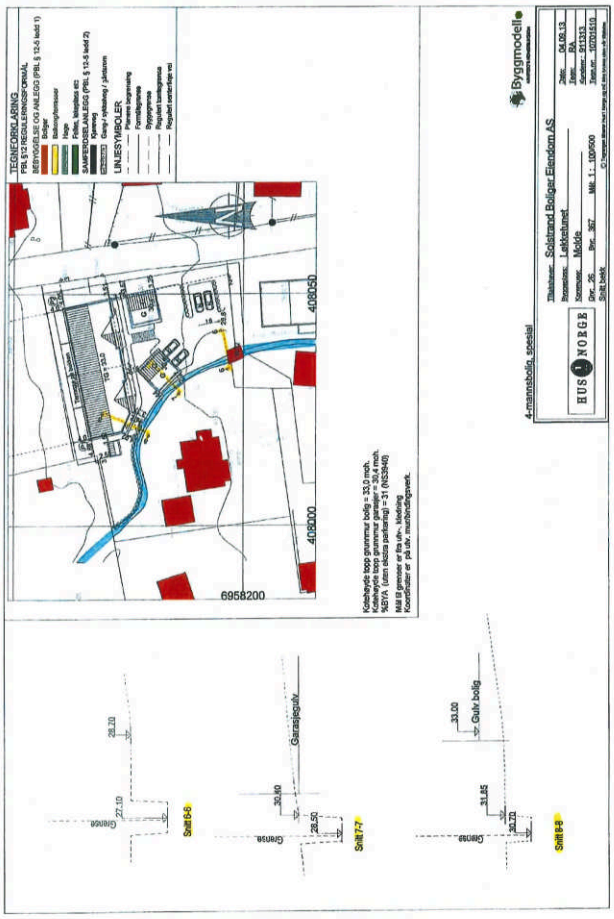
Eiendommens adresse:

Fuglsetbakken 35C, 6416 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 261 162
Som sekundærbolig:	kr 5 044 648

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/189

Solstrand Boliger Eiendom AS
Grandgården - Birger Hatlebakks veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/1679-0	Erik Dørum	26/367/L36	01.10.2014

Vedtak om seksjonering gnr 26/367.

Vi viser til Deres begjæring om seksjonering av gnr. 26 bnr. 367 i 4 eierseksjoner, mottatt 29.04.2014.

Kommunens vurdering:

Eierseksjoneringslovens materielle vilkår for seksjonering er oppfylt.

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

V e d t a k :

Med hjemmel i eierseksjoneringsloven §§ 6-9 godkjennes begjæring om seksjonering datert 24.04.2014.

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

--- --- ---

Klageadgang:

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

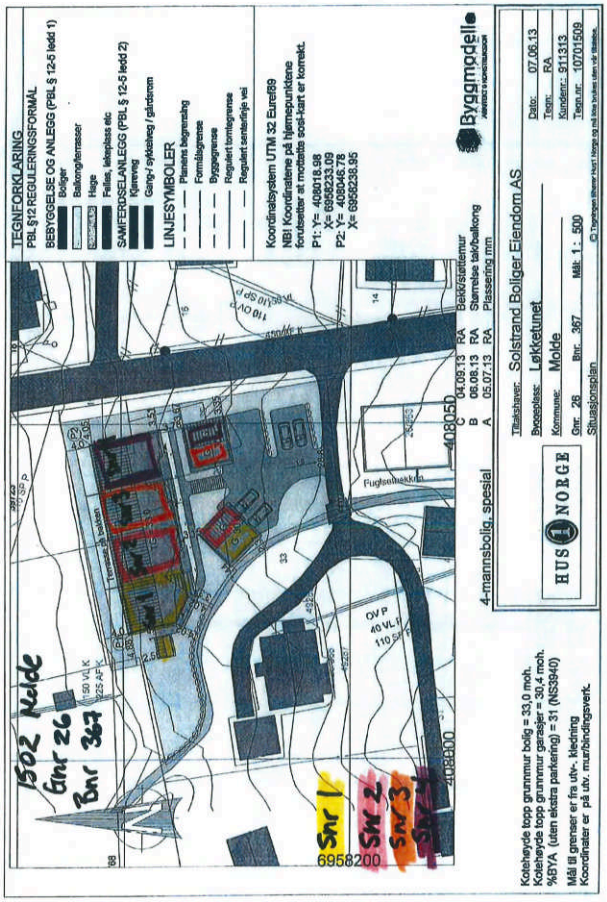
Videre saksgang:

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

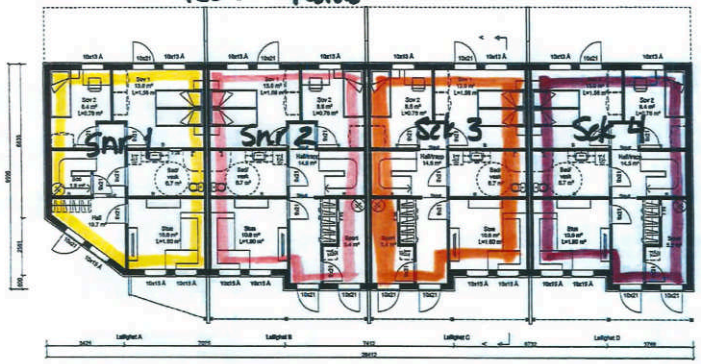
Aleksander Aasen Knudsen
enhetsleder

Erik Dørum

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



Gnr. 26 Bnr. 367
1502 Molde



C	04.09.13	RA	Terrasse
B	06.08.13	RA	Skråvegg/drage balkong
A	05.07.13	RA	Mål mm.

4-mannsbolig, spesial

Byggmodell

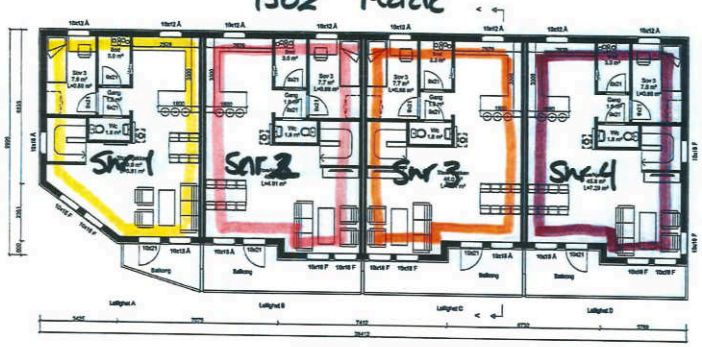
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Prosjektnr: Lekketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Målt 1 : 100
Plan 1. etasje

Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr: 513313
Tegn.nr: 10701501

A = Åpningsbart vindu (HC2)
F = Fast vindu (F60)
FA = Fast med åpningsdør del av, fasade
SO = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindusdør med brannklassifisering
S = Sidevegg
= Svalg dører

Gnr. 26 Bnr. 367
1502 Molde



B	06.08.13	RA	Skråvegg/balkong
A	05.07.13	RA	Mål mm.

4-mannsbolig, spesial

Byggmodell

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Prosjektnr: Lekketunet
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Målt 1 : 100
Etasjeplan 2. etasje

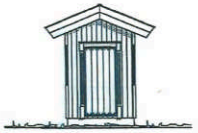
Dato: 07.06.13
Tegn: RA
Kundenr: 513313
Tegn.nr: 10701502

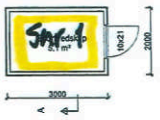
A = Åpningsbart vindu (HC2)
F = Fast vindu (F60)
FA = Fast med åpningsdør del av, fasade
SO = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindusdør med brannklassifisering
S = Sidevegg
= Svalg dører

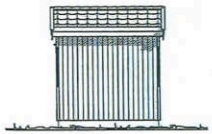
Gnr 26 Bnr 367
1502 Molde

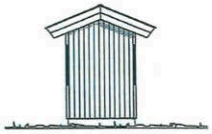
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² Pr etasje	Sum BRA	P-ROM Primære rom
H. etg. plan	5.1	5.1	0.0
SUM :	5	5	0
BYA :	6	6	

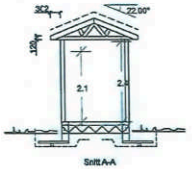

Fasade mot sør


Fasade mot øst




Fasade mot nord


Fasade mot vest



Snitt A-A

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Bod Løkketunet

HUS NORGE

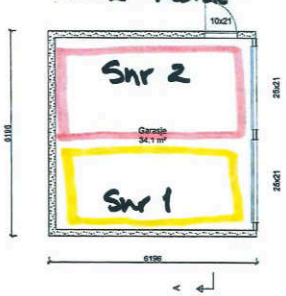
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Fuglsetbakken 35
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Plan, fasader og snitt

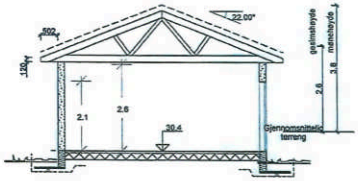
Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107B1501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Garasje vest
Gnr 26 Bnr 367
1502 Molde

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² Pr etasje	Utvendig boliggarasje	Sum BRA	P-ROM Primære rom
1. etg. plan	0.0	34.1	34.1	0.0
SUM :	0	34	34	0
BYA :	38	0	38	





Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Garasje vest

HUS NORGE

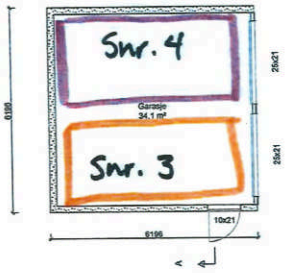
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Fuglsetbakken 35
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Planer, snitt og arealer

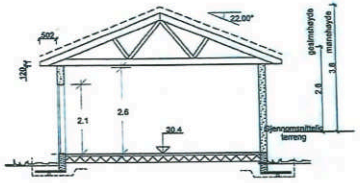
Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107C1501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Garasje Øst
Gnr 26 Bnr 367
1502 Molde

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	0.0	34.1	34.1	0.0
SUM :	0	34	34	0
BYA :	38	0	38	





Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Garasje øst

HUS NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeadresse: Fuglsetbakken 35
Kommune: Molde
Gnr: 26 Bnr: 367 Mål: 1 : 100
Planer, snitt og arealer

Dato: 04.07.13
Tegn: RA
Kundenr.: 911313
Tegn.nr: 107G1501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Husordensregler Fuglsetbakken 35

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til den . En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er helt vesentlig bidrag til et godt og hyggelig bomiljø.

2. Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl.07.00. Vis hensyn.

3. **Fellesområder:** Vi har alle et felles ansvar for at fellesarealene holdes ryddig Røyking på balkong skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Askebeger skal benyttes og snus skal i søppeldunker. Ved rengjøring/spyling fellesområde må alle delta.

4. **Parkering:** Hver boenhet skal fortrinnsvis benytte sin garasjeplass. I tillegg har hver boenhet en oppstillingsplass foran sin garasjeplass. Den benyttes til å parkere biler/motorsykler, Dette for å frigjøre parkeringsplasser til evt. besøkende. Forøvrig oppfordres alle til å parkere slik at man er til minst mulig sjenanse for sine naboer. Bobil, campingvogn eller båt tillates ikke parkert på fellesområde

5. **Ved vask av bil etc så må det foregå foran hver enkelt sin garasje.** Plassen må rengjøres/spyles etterpå.

6. **Søppelhåndtering:** Alle beboere er ansvarlig for at søppeldunkene settes fram ved aktuelle dager for søppeltømming. Søppel skal i søppeldunkene og ikke plasseres ved siden av.. Søppeldunkene må ikke overfylles slik at de ikke kan lukke. Bio avfallsdunker må rengjøres. Det er også en selvfølge at alle følger kommunes/RIR forskrifter når det gjelder kildesortering.

7. **Snø-brøyting/-måking:** P.T så har vi avtale om snørydding av felles område. Hver enkelte beboer har plikt til å delta å måke/rydde snø fra trappen og foran samt plass foran postkasser og søppeldunker. Strøing av fellesområde er alle beboers ansvar.

8. **Grilling:** Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt på terrasser og balkonger. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn.

9. Eventuelle leietaker aksepterer husordensregler da de undertegne leiekontrakt med utleier.

Revidert Jennifer Gjendem og Oskar Lyngstad 03.07.2018

Vedtekter

For sameiet

”Løkketun”

Gnr.26 Bnr.367

1502 Molde Kommune.

Dato 24.04.2014

§1. Sameiets navn og betegnelse.

Sameiets navn er ”Løkketun” og har matrikkelbetegnelsen gnr 26 Bnr 367

§2. Eierforhold

Sameiet består av 4 like andeler. Hver andel følger hjemmelen på den respektive leilighet.

3. Styre.

Sameierne representeres i styret av totalt 3 valgte medlemmer.

4. Sameiermøte.

Det skal en gang pr. år avholdes sameiermøte som skal behandle flg. spørsmål.

- Valg av styre, styreformann og revisor.
- Gjennomgåelse av regnskap
- Gjennomgåelse av årsberetning

Sameiermøte kan gjennom sine vedtak gi instruksjoner til styret om hvorledes styret skal utøve sin virksomhet, men kan ikke frata styret den formelle kompetanse til å opptre på sameiets vegne.

§5. Bruk og utnyttelse

Sameiets arealer skal benyttes i hht. bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og ellers på den måten styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.

Så langt det er praktisk mulig skal bruken av sameiets arealer skje etter likhetsprinsippet.

De enkelte utvendige arealer (1 til 4) i sameiet skal som hovedprinsipp disponeres av de seksjoner som ligger på disse, og tomten skal disponeres av seksjonene slik dette er praktisk og riktig for den enkelte seksjon.

Tomtegrenser er vist på bebyggelsesplan.

Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anlegg / installasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

§6. Utgifts og inntektsdeling

Styret skal sørge for at det blir ført et ordentlig og tilstrekkelig regnskap som revideres.

Mellom sameierne skal utgiftene deles med en lik del såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på en annen måte.

Styret kan bare beslutte å dele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunnlag for dette, for eksempel dersom et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Av relevante utgifter nevnes:

- Utvendig vedlikehold av bygninger
- Drift og vedlikehold av carporter / garasje og boder

- Vedlikehold og snømåking av veier og parkeringsplasser
- Vedlikehold av felles leke og grøntarealer
- Ev. organisering av renovasjon
- Oppsetting og vedlikehold av gjerder
- Eiendomsskatter, avgifter og forsikringskostnader

Ev. inntekter skal fordeles likt mellom sameierne.

Styret kan opprette et fond til dekning av sameiets kostnader.

Styret kan beslutte at sameierne skal foreta regelmessig innskudd i fondet.

Sameierne er forpliktet til å foreta innbetalinger til fondet på samme måte som til dekning av påløpte kostnader.

§7. Alminnelige bestemmelser om vedlikehold og fornyelse.

Styret skal påse at sameiets eiendom vedlikeholdes, stelles og fornyes på forsvarlig vis.

Styret kan organisere dugnader for å gjennomføre tiltak som nevnt i første ledd, og herunder treffe beslutning om at de som ikke deltar i slik dugnad i stedet skal betale et kontantbeløp.

§8 Rett til å avhende andel.

En sameier har rett til å avhende sin sameierandel til hvem han vil, men andelen kan kun avhendes sammen med tilhørende eiendom nevnt i §2.

§9. Innløsningsrett.

Hvis noen leiligheter nevnt i §2 overføres, hva enten dette skyldes frivillig omsetning, tvangsauksjon, eller annet, skal fremtidig eier av vedkommende leilighet ha innløsningsrett til sameierandelen uten å betale noe vederlag herfor.

§10. Oppløsningsrett

Sameierlovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke.

§11. Endring av vedtektene.

Disse vedtekter kan endres av sameiermøte med 2/3 av de avgitte stemmer, såfremt det i den skriftlige innkallingen til sameiermøtet er utrykkelig angitt at spørsmålet om vedtektsendringer skal behandles og forslaget til endringer er gjengitt. Innkallingen må være sendt senest 8 dager før møtet.

§12. Registrering.

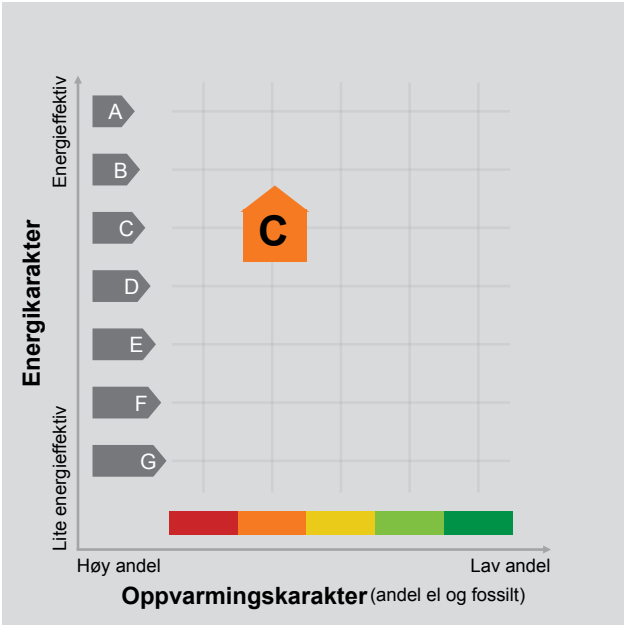
I henhold til lov om eierseksjoner skal sameiet registreres i Brønnøysundregistrene.

For øvrig gjelder Eierseksonsloven, Lov av 23.05.1997 nr 31 – trådet i kraft 1. januar 1998.

Molde 24.04.2014

ENERGIATTEST

Adresse	Fuglsetbakken 35C
Postnummer	6416
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	367
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300435897
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68454
Dato	17.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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:	Firemannsbolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Meglers verdivurdering

FUGLSETBAKKEN 35 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 17.01.2025

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

Fuglsetbakken 35 C, 6416 MOLDE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 26 BNR 367 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS FUGLSET NEDRE

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	37 698
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 295 m²	
Byggeår					2014	

Fellesutgifter	649
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øverlandstunet 15				27.08.2020	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**32 576**
	132 m²	2005	238 m²	3 sov						
2	Tostenbakken 46				27.08.2016	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**24 503**
	171 m²	2002	9 703 m²	5 sov						
3	Nerlandsvegen 37				13.09.2022	3 690 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**37 611**
	113 m²	1991	211 m²	3 sov						
4	Nerlandsvegen 12 B				12.04.2018	3 790 000	**3 690 000**	0	3 690 000	**29 758**
	124 m²	2002	4 960 m²	3 sov						
5	Nerlandsvegen 12 C				29.05.2018	3 690 000	**3 650 000**	8 062	3 658 062	**29 501**
	124 m²	2002	4 960 m²	3 sov						
6	Fuglsetbakken 35 A				13.01.2025	4 790 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**37 903**
	124 m²	2014	2. etg	4 sov						

Velkommen til Løkketunet!

Rekkehuset er en del av et sameie på Nedre Fuglset. Boligen ble ferdigstilt i 2014 og ligger nest mot vest i sameiet.

Boligen fremstår som pent brukt og har god standard fra byggeår. Boligener utstyrt med smartløsning, som gjør at man kan styre alt av lys og varme via app.

Rekkehuset går over 2 plan og inkluderer følgende:

1. etasje: Entre/hall m/trapp, 2 soverom, teknisk rom/bod, bad/wc/vaskerom og stue (godkjent som soverom). Fra hovedsoverommet er det utgang til bakhage.

2. etasje: Stue/kjøkken, gangareal, soverom, toalettrom og bod. Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong.

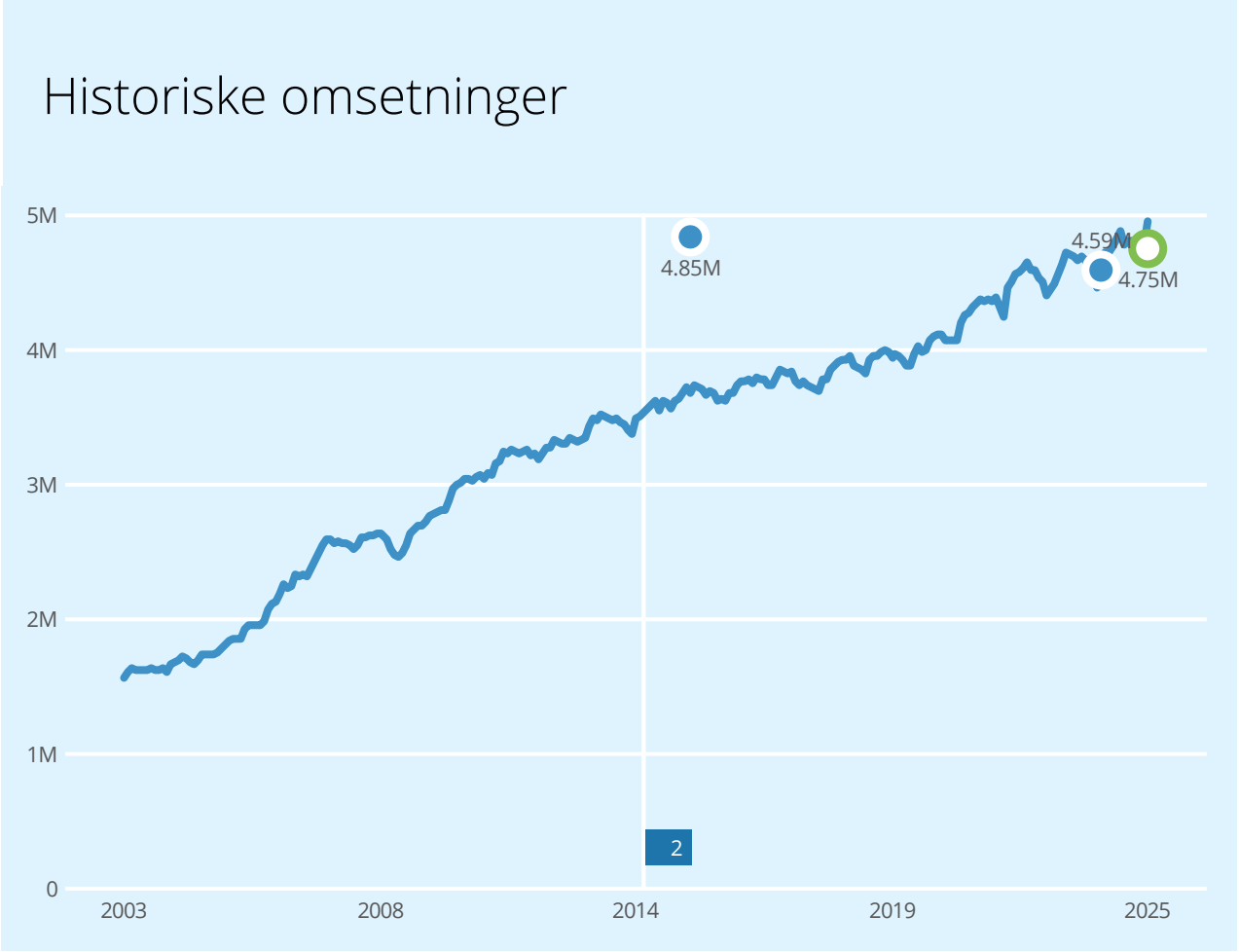
Boligen disponerer også halvpart av fellesgarasje.

Det er kort vei til dagligvarebutikker (Bunnpris Fuglset og Rema 100 Fuglset), treningssentre, turstier og busstopp.

PrivatMegleren Molde 17.01.2025

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.2023	12.01.2024	15.03.2024	4 650 000	4 590 000	0	4 590 000	
04.03.2015		04.03.2015	-	4 845 000	-	4 845 000	
27.10.2012	01.11.2012		1 850 000	2 450 000	0	2 450 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i MOLDE kommune nå

4
rekkehus til salgs

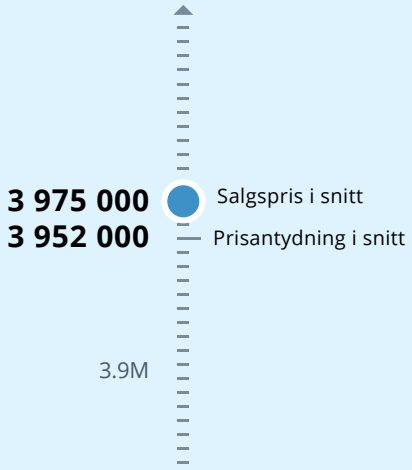


Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Rekkehus solgt i MOLDE kommune siste 6 mnd

18
rekkehus solgt

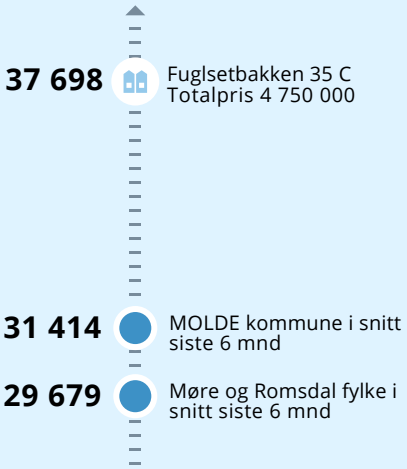


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



Fuglsetbakken 35C

Nabolaget Lingedalen/Fugleset nedre - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 452 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Kviltorp skole (1-7 kl.) 177 elever, 12 klasser	27 min 2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	23 min 1.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	11 min 0.8 km
Molde videregående skole 770 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglset Bunnpris Linje 240, 420, 510, 701	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 109 barn	12 min 0.9 km
Langmyra barnehage (1-5 år) 32 barn	19 min 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Fuglset	4 min
Rema 1000 Fuglset	5 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	20 min
Apotek 1 Roseby	20 min
Molde Vinmonopol	19 min

SPORT

Tøndergård skole	6 min
Langmyra skole	8 min
Aktiv trening Moldehallen	13 min
Pro Gym Eikremsvingen	6 min

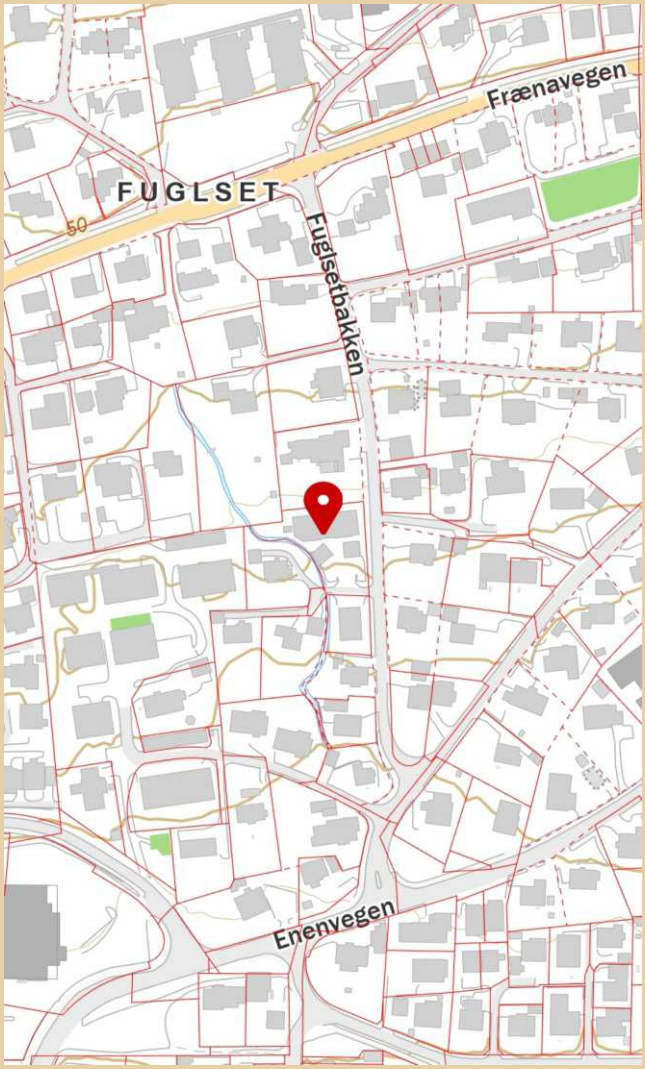
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Fuglsetbakken 35C

Nabolaget Lingedalen/Fugleset nedre - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 452 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Kviltorp skole (1-7 kl.) 177 elever, 12 klasser	27 min 2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	23 min 1.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	11 min 0.8 km
Molde videregående skole 770 elever	5 min 2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fuglset	6 min
Molde Supercharger	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglset Bunnpris Linje 240, 420, 510, 701	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

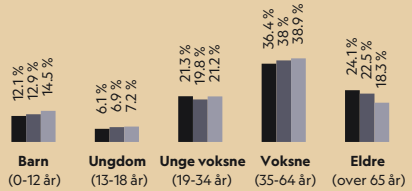
BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 109 barn	12 min 0.9 km
Langmyra barnehage (1-5 år) 32 barn	19 min 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Fuglset	4 min
Rema 1000 Fuglset	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lingedalen/Fugleset nedre	819	402
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Tøndergård skole	6 min
Langmyra skole	8 min
Aktiv trening Moldehallen	13 min
Pro Gym Eikremsvingen	6 min

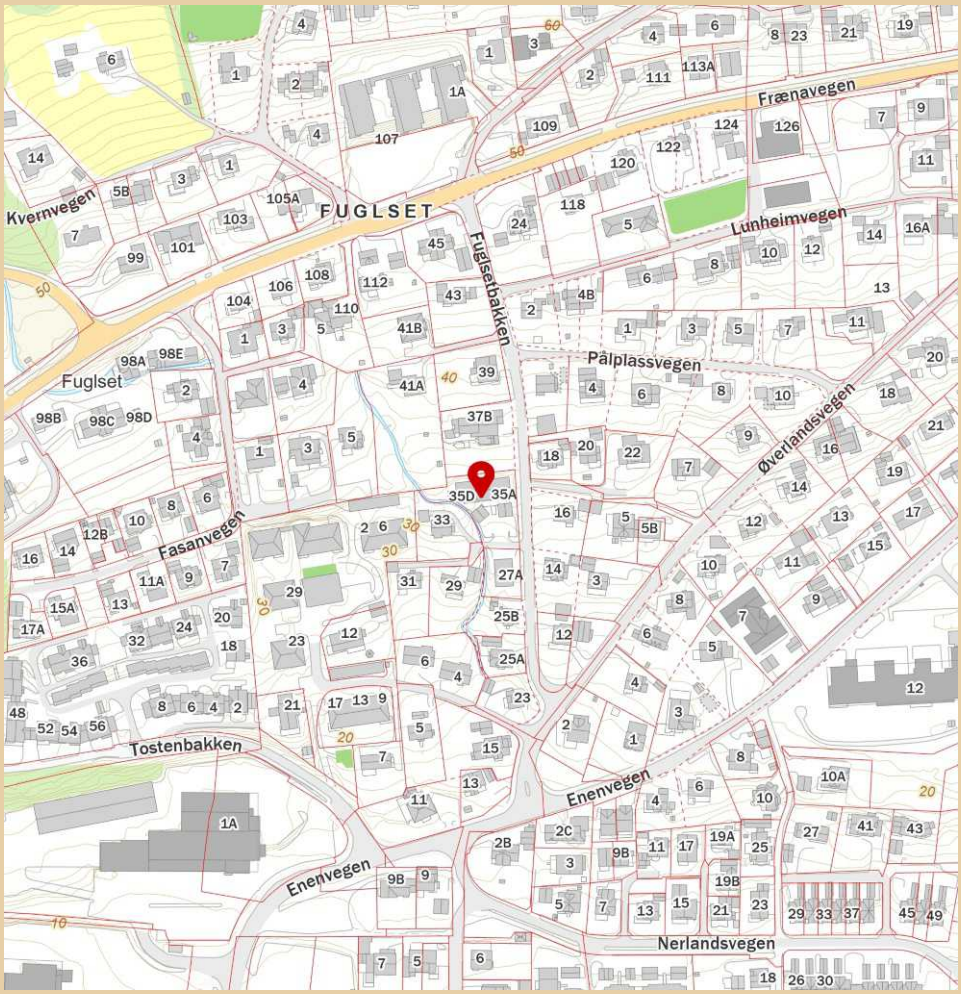
Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Fuglsetbakken 35C

Nabolaget Lingedalen/Fugleset nedre - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 452 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Kviltorp skole (1-7 kl.) 177 elever, 12 klasser	27 min 2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	23 min 1.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	11 min 0.8 km
Molde videregående skole 770 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglset Bunnpris Linje 240, 420, 510, 701	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 109 barn	12 min 0.9 km
Langmyra barnehage (1-5 år) 32 barn	19 min 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	21 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Fuglset	4 min
Rema 1000 Fuglset	5 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	20 min
Apotek 1 Roseby	20 min
Molde Vinmonopol	19 min

SPORT

Tøndergård skole	6 min
Langmyra skole	8 min
Aktiv trening Moldehallen	13 min
Pro Gym Eikremsvingen	6 min

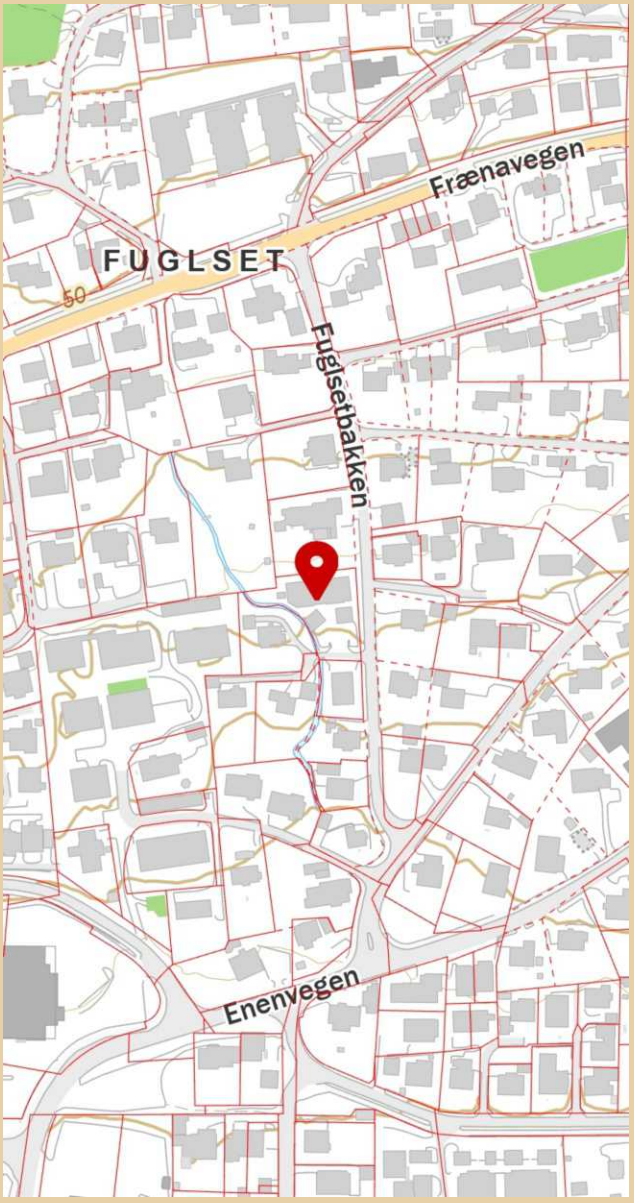
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Fuglsetbakken 35 C, 6416 Molde
Gnr. 26, Bnr. 367, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251007

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.
