PRIVATMEGLEREN

ÅRØLIVEGEN 3 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Leiekontrakt bileilighet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig med utleidel/leilighet
Årølivegen 3 C , 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 33, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25010 **Referansenummer:** CV1583

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleidel/leilighet

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

Det er innhentet godkjente tegninger via megler. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og godkjent løsning. En lettvegg mellom to soverom syd/vest er flyttet litt på, men dette er ikke forhold som utløser byggemelding

Inndeling av av branceller - altså celledeling mellom boligene er ikke mulig å kontrollere på overflater, da dette er innkledde forhold både i vegger og i takkonstruksjon, og kan kun avdekkes og kontrolleres ved å åpne konstruksjoner. Konstruksjoner åpnes ikke under denne type undersøkelses nivå 1. Alle slike forhold er derfor ukjent for takstmannen

Garasje

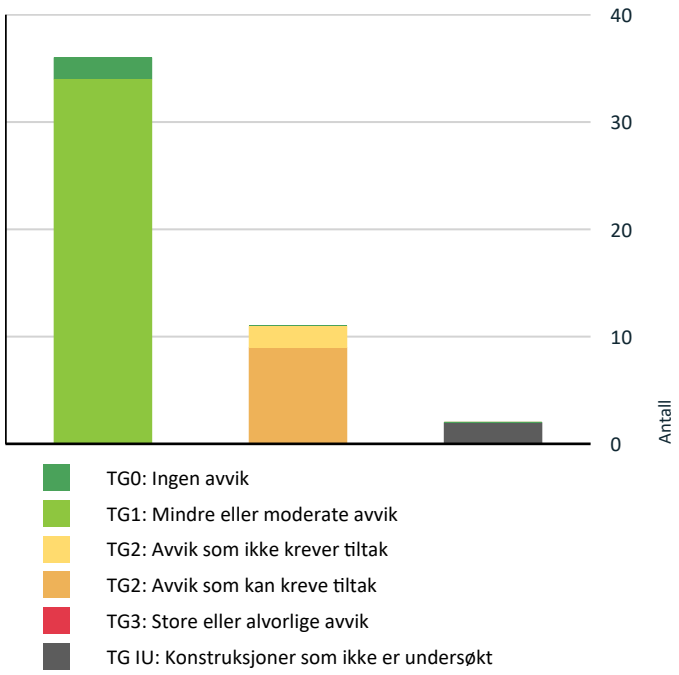
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er innhentet tegninger via megler som viser noenlunde samsvar mellom dagens bruk og tegnet/godkjent løsning

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

Enebolig med utleidel/leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje utleidel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Flis i hall hoveddel og entre utleidel	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje utleidel > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIDEL/LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
I følge fedigattest så utstedes denne på grunnlag av ferdigmelding datert 18.01.13, der ferdigsatesten er datert 06.02.2013. Byggeåret er på bakgrunn av dette 2012.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongpanner på lekter over undertaksplater.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med øvrige beslag over tak som luftelyre, pipebeslag og feiestige samt snøfangere av lakkert/plastisol belagt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med fagverkstakstol med undertaksplater eller tilsvarende, samt lekter for lufting og innfesting av taktekking.

Kaldt luftet loftom med spalter langs raft

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

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass

TG 1 Dører

Hvitmalte hoved ytterdører og balkongdører av tre/trefiber med glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør i stue har 3-lags glass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet treveranda med takoverbygg og søyler til grunn foran stue i 2 etg, og terrasse av tre under denne og ellers foran fasade mot sør og vest i 1 etg.

TG 1 Utvendige trapper

Flislagt platt foran hovedinnganger

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte gipsplater. Flis i våtrom

Himling: Malte glatte plater

NB! Møbler og tepper eller andre gjenstander er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er store og tunge og ikke flyttbare av en 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, skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er høyst 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. Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

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

TG 2 Flis i hall hoveddel og entre utleidel

Flis på betong i hall i hoveddel og entre i utleidel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i en del flis ved ytterdører og ved dører til stue, og enkelte spredt i andre områder. Noen kan være løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ta opp flis og lime på nytt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller og isolert betong gulv i 1 etg.

Kontrollert planhet i stue og kjøkken samt soverom syd/øst og nord vest i 2 etg i hoveddel og stue/kjøkken og to soverom i utleiedel.

Boligen er fullmøblert og det er derav vanskelig å gjøre gode målinger i alle områder og det er en del av møblene som er for store og tunge til å kunne flyttes, og en god del områder er ikke målt i de rommene som er angitt som måleområder-

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue i 1 etg. er det avvik på 18 mm fra ca en metere foran ovn og i retning balkongdør sør, og fra 2,9 m inn på gulv i østre del av stue og ned til yttervegg sør er det ett avvik på 23 mm. Det er synlig ett avvik i nedre del av vegg på hjørne for utbygg sør og det er avvik på gulvlister i samme områder som har avvik som indikerer at det her har vært endringer i bygget etter oppføring, og det kan være setninger som er årsak til dette, eller det kan være annen ukjent årsak, men mer konkret årsakssammenheng kan ikke avdekkes ved kun visuell kontroll av overflater. Ellers finnes kuler og svanker på inntil 6-7 mm i enkelte områder i 1 etg. Blant annet i kjøkken

I 2 etg i hoveddel er det 13 mm avvik ved måling fra området ved trapp og ned til vegg sør i soverom. Siste 3 m. er dette ca 6-7 mm og derav ikke tilsvarende som i 1 etg. Ellers er det 10 mm avvik i soverom nord/vest målt fra dør og mot vegg nord, der gulvet siger mot nord. Kuler og svanker finnes også i enkelte området i 2 etg.

I utleiedel er det ca 10 mm avvik fra omlag midt i stue og ned til vegg sør i stue. Dette er ett strekk på noe over 2 m, og er i samme retning som avviket i stue i hoveddel. Gulvet heller altså mot sør. I soverom var det 7-8 mm avvik på strekk over noe over 2 meter fra vest mot øst i soverom sør, og 8-9 mm avvik målt fra dør og mot vegg nord i soverom nord det gulv siger litt mot nord.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å finne årsakssammenheng må det gjøres ytterligere undersøkelser.


Det har åpnet seg hjørne av gulvlist sør/øst i utbygd del av stue.


Samme sted sett ovenfra

Tilstandsrapport



Dette er på hjørne bek sofa der det har oppstått en endring ved veggplate



I hjørne ved himling rett opp for der hjørne på lister gliper. Spor av reparasjon av endring som har oppstått på ett eller annet tidspunkt

TG 2 Radon

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

Forholdet kan ikke vurderes nærmere utover det som er opplyst her av takstmannen, og forholdet kan ikke fysisk undersøkes.

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

Det er oppført scheidel elementpipe i bygget. I stue i 1 etg er det montert rentbrennende peisovn.

Pipe og ildsted kontrollert av Norbr den 21.03.2025. Det var avvik eller anmerkning som følge av kontrollen

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapper med malte vanger og lakkerte trinn i begge boenheter

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører

Andre innvendige forhold

Bod under trapp har fordelerstokker gulvvarmeanlegg med kolbe og fordelerskap. Det er flislagt gulv med plast sluk i gulv.
Det er gulvlister av tre langs vegger, og det indikerer at gulv muligens ikke er bygd vanntett. Det var imidlertid såpass mye lagret i rommet at det var vanskelig å undersøke dette forholdet nærmere. Det anbefales å montere en vann alarm i rommet kan fange opp eventuelle lekkasjer.

VÅTROM

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.

Ikke bilde av bad da dette ikke var forberedt for bilder

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Følgende er lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100. til kravet eller mer med høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Lokalt fall fra nord er opp mot 1:50, men fra vest er det ca 10 mm der kravet er 16 mm, og derav ett mindre avvik.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran. Spor av slukmansjett under klemring.



por av membran under klemring

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med heldekkende servant plate og hvite glatte fronter. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE UTLEIDEL > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke mulig å gjennomføre hullboring i relevant område, da kjøkken innredning md bakplate på skrog medfører at man må først gjennom plate for så inn i vegg. Det er trangt i skap, og det er ikke mulig å bruke rør/stendersøker og med så mye vannrør og annet i vegg er det stor risiko for å kunne skade tekniske anlegg.

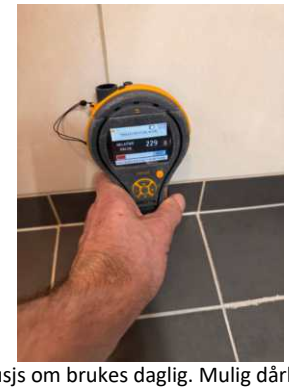
I vegg mot gang er det ett lite område det kunne være mulig, men også der er det en del tekniske anlegg og uklare signal på stendersøker som medfører at det er for stor risiko å hullbore.



Normale verdier



Normale verdier



Normale verdier i dusjs om brukes daglig. Mulig dårlig fuge over dette området kan medføre noe mer fukt inn bak flis



En svak/dårlig fuge på veg øst

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår





1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

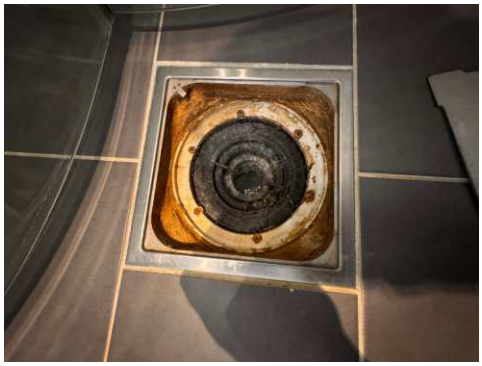
Det er ca 23 mm total høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp sluk. Kravet er 25 mm og dette er da innenfor de toleranser man har. Lokalt fall er 13 mm fra øst og 14 mm fra nord. Kravet er 1:50/16 mm. Dette vurderes å være nærmest innenfor mulige toleranser og derav ikke avvik

Fall utenfor lokalt område er mellom 1:100 og 1:200

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran. Ikke dokumentasjon på membran. Ikke spor av membran i sluk.



Ikke spor av membran i sluk

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte trefolierte fronter og heldekkende servant plate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin, og stål skyllekar på vegg

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert borehull inn til innbygd sisterne som skal synliggjøre lekkasje, men det er ikke fuget tett mellom membran i kasse og flis og en eventuell lekkasje her vil også trekke ned mellom flis og membran i dette området, og man vet ikke om det er tett vindere inn i konstruksjon der det er tatt hull.

Det anbefales å etablere tett løsning i borehull mellom membran i sisternekasse og flis, slik at man er sikker på at lekkasjevann trekker ut på gulv og ikke inn i konstruksjon.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort fra stue og mot dusjsone. Ingen fukt i målepunkt på befaringsdag. Videre gjort enkelt fuktsøk med overflate indikator i dusjsone. Ingen unormale verdier der.

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

Tilstandsrapport



Ingen fukt i målpeounkt.



Ingen unormale verdier



Ingen unormale verdier. Ingen unormale verdier i dette området i dusj som er i daglig bruk



Ingen unormale verdier i dette området i dusj som er i daglig bruk

2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår.





2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Det er to sluk i gulv der hovedfall er lagt til sluk ved dusj, med noe mindre fall til sekundær sluk.

Fra terskel og til topp sluk ved dusj er det 26-27 mm høydeforskjell. Kravet er 25 mm. Lokalt fall rundt sluk i dusjsone er rundt eller noe over 1:50, som er kravet. Ellers er det vanskelig å angi fallet ellers, da det er en sluk til i gulv der det er noe fall også mot denne.
Samlet vurdert er det tilfredsstillende fall i gulv.

2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2x plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran/ingen dokumentasjon på membran. Synlig spor av slukmansjett under klemring.

Tilstandsrapport



Spor av slukmansjett under klemring



Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag

2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant plate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger.

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

Det er etablert borehull inn til innbygd sisterne som skal synliggjøre lekkasje, men det er ikke fuget tett mellom membran i kasse og flis og en eventuell lekkasje her vil også trekke ned mellom flis og membran i dette området, og man vet ikke om det er tett vindere inn i konstruksjon der det er tatt hull.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tett løsning i borehull mellom membran i sisternekasse og flis, slik at man er sikker på at lekkasjevann trekker ut på gulv og ikke inn i konstruksjon



Ingen unormale verdier

2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon



Ingen unormale verdier

2 ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontrollen som er gjort er i ett begrenset området og det er ingen garanti for tilstand vedr. fukt i andre områder i våtrommet.
Ingen fukt i målepunkt på befaringsdag. Videre gjort enkelt fuktsøk med overflate indikator i dusjsone. Ingen unormale verdier der.

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



Ingen unormale verdier

KJØKKEN

1. ETASJE UTLEIDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Benker og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
Integrert stekeovn og platetopp. Opplagt for løs oppvaskmaskin og kjøleskap

1. ETASJE UTLEIDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Multi living.
Benker og skap med hvite grepfrie glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

Normale bruksspor etter 12 år



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det trykkvannsopplegg av rør i rør med fordelerskap i henholdsvis bad/vaskerom i hoveddel og i bad i utleidel. Stoppekraner.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap hoveddel



Fordelerskap utleiedel

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør og sluker. Det meste av dette er skjult og beskrivelse er basert på normal byggeskikk/materialer på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det riktige er at det er lukket takkonstruksjon og derav ikke mulig å avdekke om lufting på kloakk er ført opp og til over tak slik den skal være.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Undersøk nærmere om det er ført lufting over tak

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separate anlegg med aggregat i boder i 2 etg i begge boenheter.

Filter skiftes etter faste intervaller der man får tilsendt nye filter fortløpende(abonnements løsning).

Filter skal skiftes innen kortere tid opplyser eier, og det var en del smuss på filtrene. Anlegget i utleiedel gikk litt hardt og det var derfor en antydning til en resonans lyd, men det var vanskelig å vurdere om dette kan ha sammenheng med filter skifte som står for tur eller om det er andre årsaker.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er ikke vv bereder i boligen da forbruksvann leveres via fjernvarmeanlegg og via samme system som gulvvarme

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvarme i alle boligrom i 1 etg samt alle bad i begge boenheter.

Anlegget i boligen er av type Alfa laval. Alt installert i vaskerom. El. kolbe for supplering i kalde perioder. Fordelerskap i med elektronisk justering fra romfølere. Anlegget leverer også varmt forbruksvann.

Ingen kjente og opplyste avvik eller mangler med anlegget.

Dette er spesialanlegg som takstmannen ikke har kompetanse til å vurdere ut over å registrere det han ser, og det er derav satt TG 1 på dette forholdet.

Bod med anlegget var relativt full av lagrede ting som vanskeliggjorde å se annet enn anlegget på noe avstand.

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler

TG 2 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.

Normalt skjult anlegg med jordfeilautomater i skap

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.
   2012

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?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el. installasjon.

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?
   Ja Det ble gjennomført kontroll av det lokale el. tilsyn i 2024. Ikke anmerkninger/avvik i følge eier.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Taksttmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.

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.

Tilstandsrapport

Det var opprinnelig montert røykvarslere i serie i begge boliger. I 2024 ble det montert ned varslere tilhørende anlegget i utleidel og det ble isteden montert separate varslere. Dette som følge av feilmeldinger fra varslere

6 kg pulverapparat i begge boenheter.

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 Nye apparat opplyst innkjøpt 21.03.2025

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei I utleiedel er det montert ned røykvarslere i felles anlegg og montert separate røykvarslere.

   Det er ikke gjort noe nærmere vurdering av forholdet vedr om det er mulig å skifte varslere i det opprinnelige anlegget og sette dette tilbake i original stand

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrop med sprengsteinmasser eller tilsvarende.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold 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 2 Grunnmur og fundamenter

Isolert ringmurselementer med utvendige glatte betongbaserte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte steder går de betongbaserte tynne platene på grunnmurs kassettene i oppløsning. Dette som følge av alder og tilførsel av fukt over tid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne dårlige plater/område med dårlige plater på grunnmurskassetter og pusse kassetter med ordinær murpuss utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Asfaltert gårdsplass nord for boligen. Så langt det er mulig å se er det lagt fall på asfaltert plass med avrenning bort fra grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Oppgitte typer rør over her er derfor 100% basert på det som var normal byggeskikk den gang. Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 1 på dette forholdet, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand. Dette er basert på alder og normal byggeskikk.

TG 2 Andre tomteforhold

Planert tomt med plen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nord og vest for garasje er det noe fuktig grunn som følge av for dårlig drenering. Det medfører ikke noe andre problemer enn at det i våte perioder er våt grunn i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre drenering av grunn kan antakelig løse problemet hvis dette oppleves som ett problem.



Dette området av plen vest for garasje har fuktig grunn

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2014

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv på grunn og ringmur av forskalingsblokk. Over mur er det enkelt bindingsverk med utvendig asfaltplater og derpå liggende trepanel. Saltak av tre med fagverktakstol, undertaksplater og taktekking av betongpanner. Montert snøfangere, takrenner og nedløp av lakkert metall. Leddport av metall med el. portåpner. Sider dør av tre. To vinduer av tre med 2-lags glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

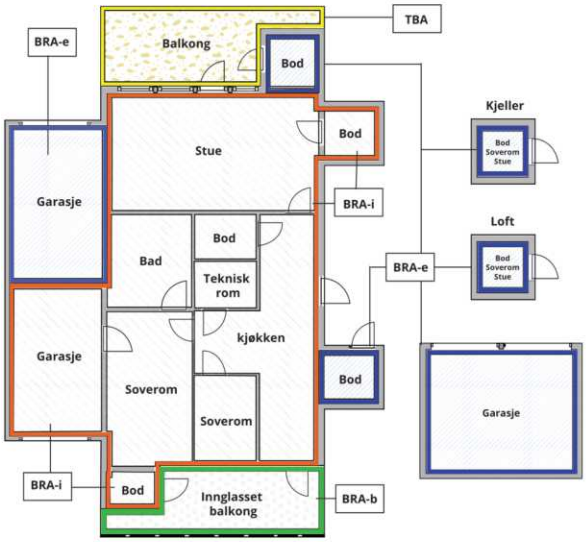
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig med utleidel/leilighet

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 utleidel	27			27	
1. Etasje hoveddel	80			80	78
2. Etasje utleidel	27			27	
2 Etasje hoveddel	80			80	8
SUM	**214**				**86**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje utleidel	Entré, Stue/kjøkken, Bad		
1. Etasje hoveddel	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bod under trapp		
2. Etasje utleidel	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bod		
2 Etasje hoveddel	Trapperom, Soverom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		

Kommentar

Målt til 26,9 m2 i begge plan i utleidel og derav avrundet til 27 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet godkjente tegninger via megler. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og godkjent løsning. En lettvegg mellom to soverom syd/vest er flyttet litt på, men dette er ikke forhold som utløser byggemelding

Inndeling av av branceller - altså celledeling mellom boligene er ikke mulig å kontrollere på overflater, da dette er innkledde forhold både i vegger og i takkonstruksjon, og kan kun avdekkes og kontrolleres ved å åpne konstruksjoner. Konstruksjoner åpnes ikke under denne type undersøkelses nivå 1. Alle slike forhold er derfor ukjent for takstmannen

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:

Garasje

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		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innhentet tegninger via megler som viser noenlunde samsvar mellom dagens bruk og tegnet/godkjent løsning

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)**
Enebolig med utleidel/leilighet	206	8
Garasje	0	43

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Tove Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	306		0	1331.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årølivegen 3 C

Hjemmelshaver
Martinsen Tove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Årø knappe 7 km øst for Molde sentrum. Boligområdet Årølia er utviklet og bebygd i tiden etter 2007, og fremstår i dag som ett veletablert boligområde med ny barnehage, ny barneskole og døgnåpen nærbutikk. Akerhallen og Rival sitt treningsanlegg for fotball like ved.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet. Plen syd, øst og vest. Asfaltert gårdsplass

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Opphør av samboerskap

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/CV1583

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.
45251011

Selger 1 navn
Tove Martinsen

Gateadresse
Årølivegen 3 C

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Framtind

Polise/avtalenr.

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: 45251011

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Istad kraft vannbåren varme anlegg faste kontroller

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alle terrasser på mark unntatt under overbygget mot sør er utført med egeninnsats/dugnad. I inngangsparti var det en støpt betongsåle opprinnelig, den ble skiferbelagt i 2022 med egen innsats/dugnad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie 55 m2 egen inngang og adresse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bolig er Oppført med utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251011

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

Beskrivelse	Mener det men usikker

21.1 Radonmåling

År	2012
Verdi	?

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

Document reference: 45251011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251011

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Martinsen	5f4ba9331f9f5a35ba6d383262935a0cf4c289a5	19.03.2025 15:15:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251011

- 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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.01.2025 14:05

Eiendom 1506-33/306

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.08.2008	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal	1331,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	306	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Årølivegen 3B	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy
Årølivegen 3C	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.05.2008	Kart- og delingsforretning	1506-33/305	Berørt	0
		1506-33/306	Mottaker	1331,2
		1506-33/308	Mottaker	1462,1
		1506-33/307	Mottaker	1453,4
		1506-33/277	Avgiver	-1462,1
		1506-33/306	Berørt	0
		1506-33/307	Berørt	0
		1506-33/277	Avgiver	-1331,3
		1506-33/277	Avgiver	-1453,4
01.01.2020	Omnummerering	1506-33/306	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	300316625			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.08.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	214/238	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	214/238	Energikilde	Fjernvarme
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	138/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	54	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	160	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	107/119	0/0	107/119
H02	Hovedetasje	0	107/119	0/0	107/119

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300480759			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.06.2014	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	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	44/0	44/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300316670			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.08.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/32	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	32/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/32	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	32/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

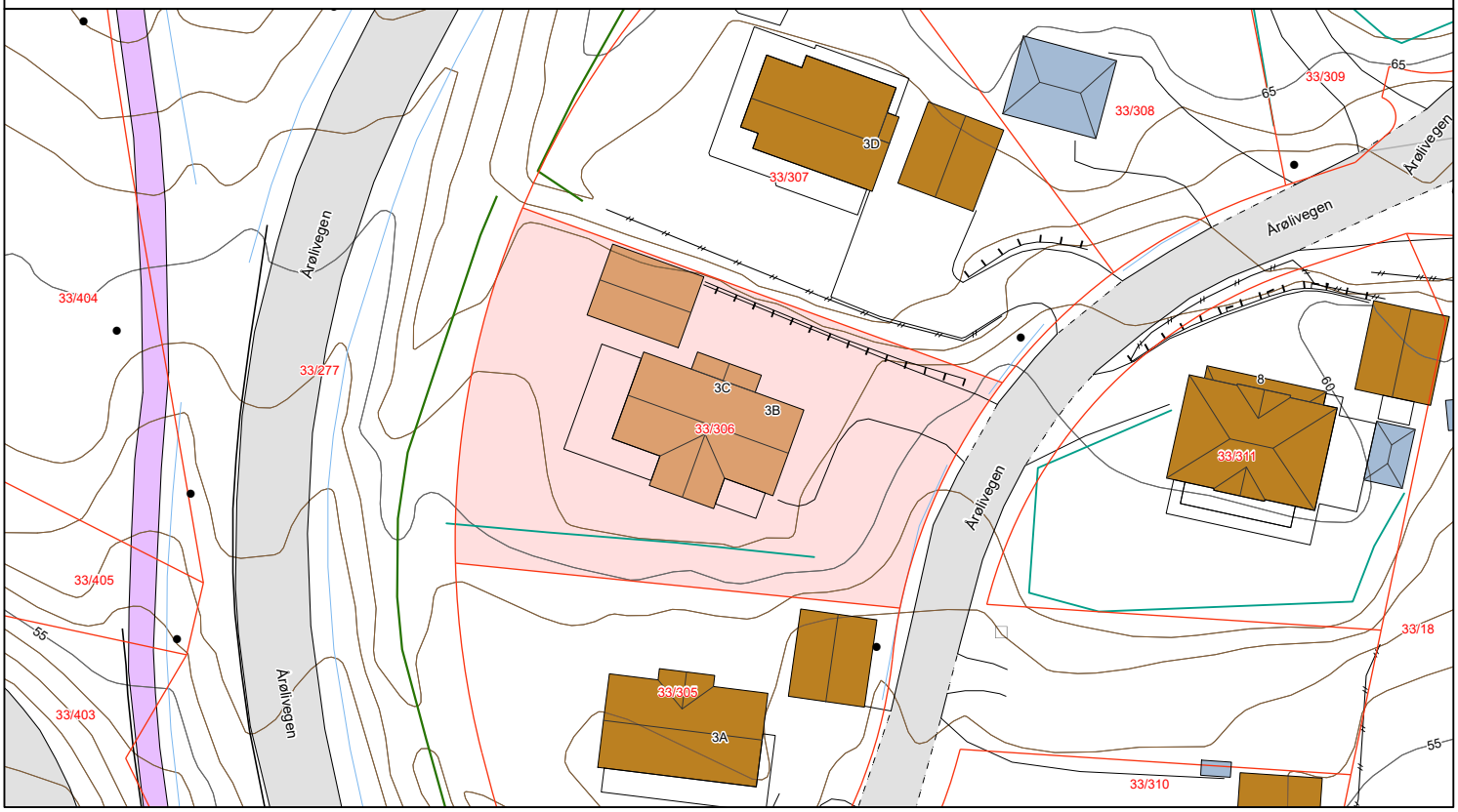
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/32	32/0	32/32

Oversiktskart

Adresse: **Årølivegen 3B, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/306/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1331 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.01.2025



Matrikkelkart

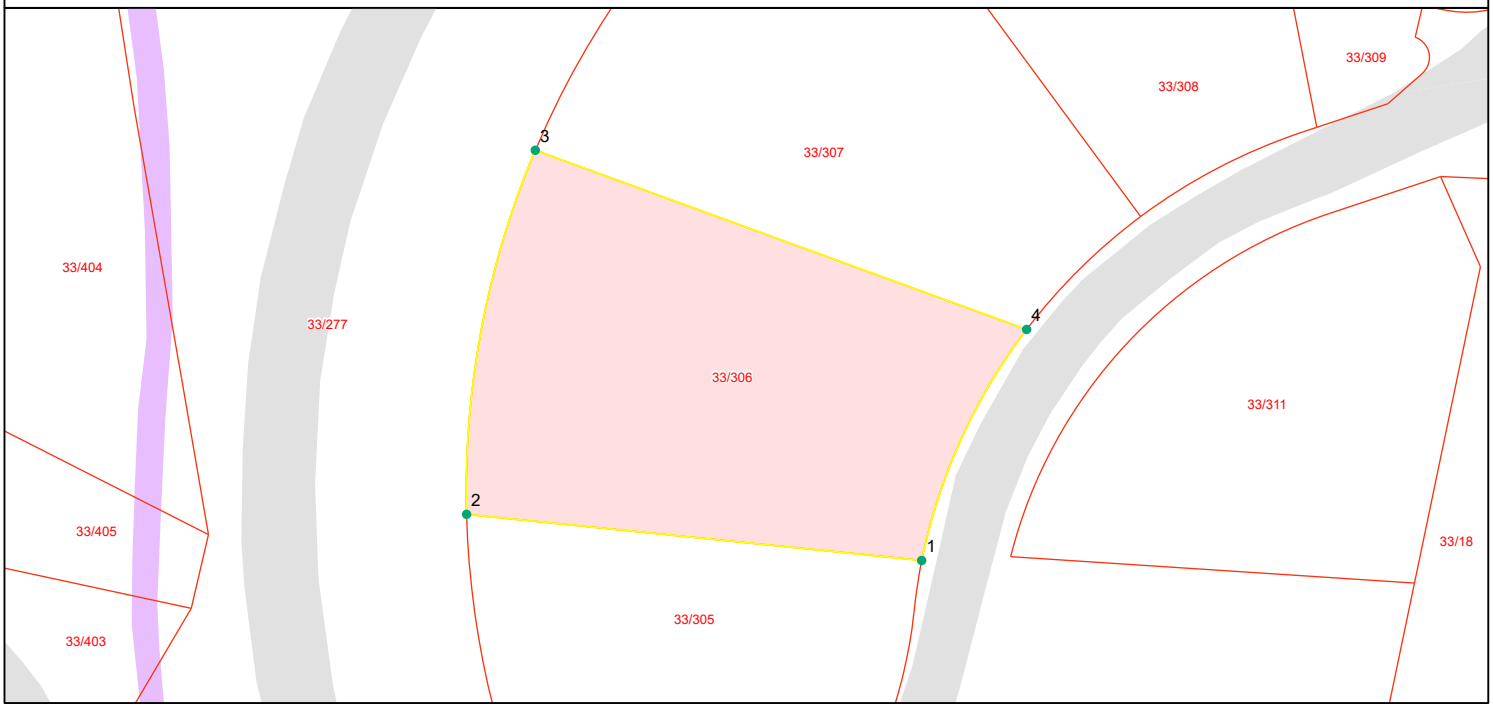
Adresse: **Årølivegen 3B, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/306/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1331 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.01.2025

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: 1331 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981806.45	105757.53	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	42.7	0
2	6981810.76	105715.05	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	34.9	82.149
3	6981844.81	105721.47	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	48.83	0
4	6981828.05	105767.33	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	23.92	53.596

Molde kommune

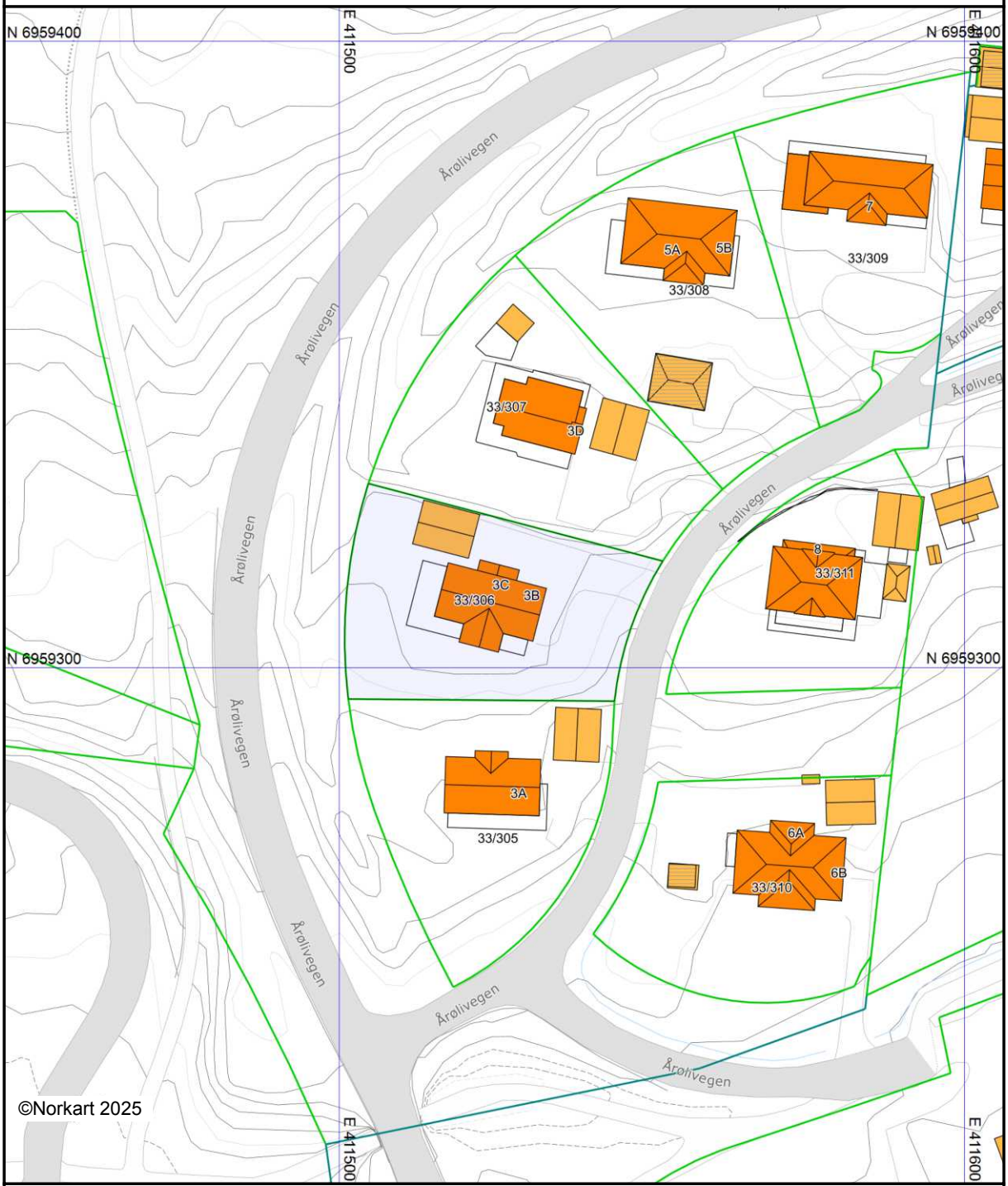
Grunnkart

Eiendom: 33/306
Adresse: Årølivegen 3B
Dato: 20.01.2025
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



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

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

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	306	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årølivegen 3B, 6421 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** 1 331 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 331 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200727

Navn	Tomtedelingsplan Årølivegen vest
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1982/Vedtatte%20reg.best%2025.05.2009.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 1 328 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

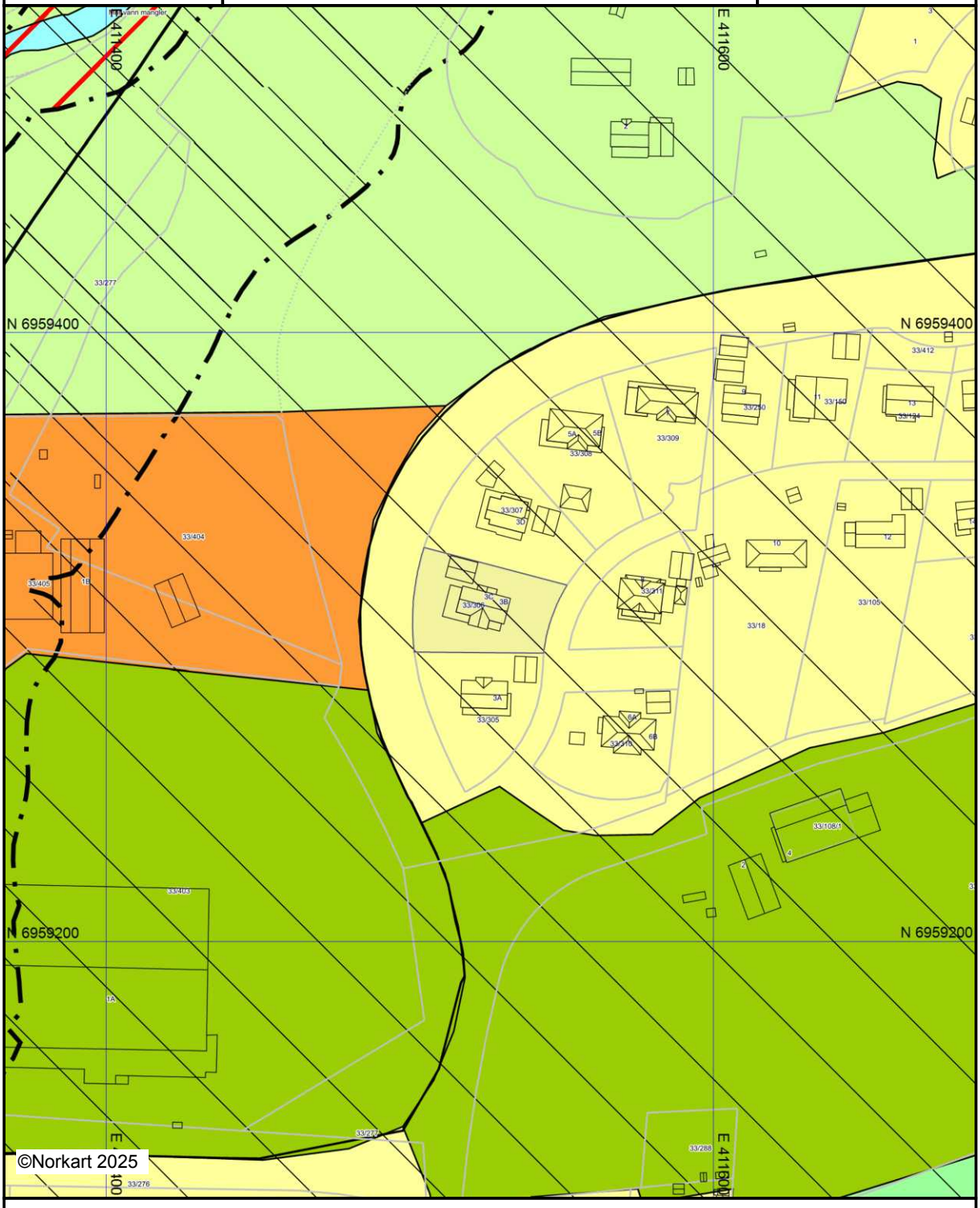
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/306
Adresse: Årølivegen 3B
Utskriftsdato: 20.01.2025
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 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

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

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.*

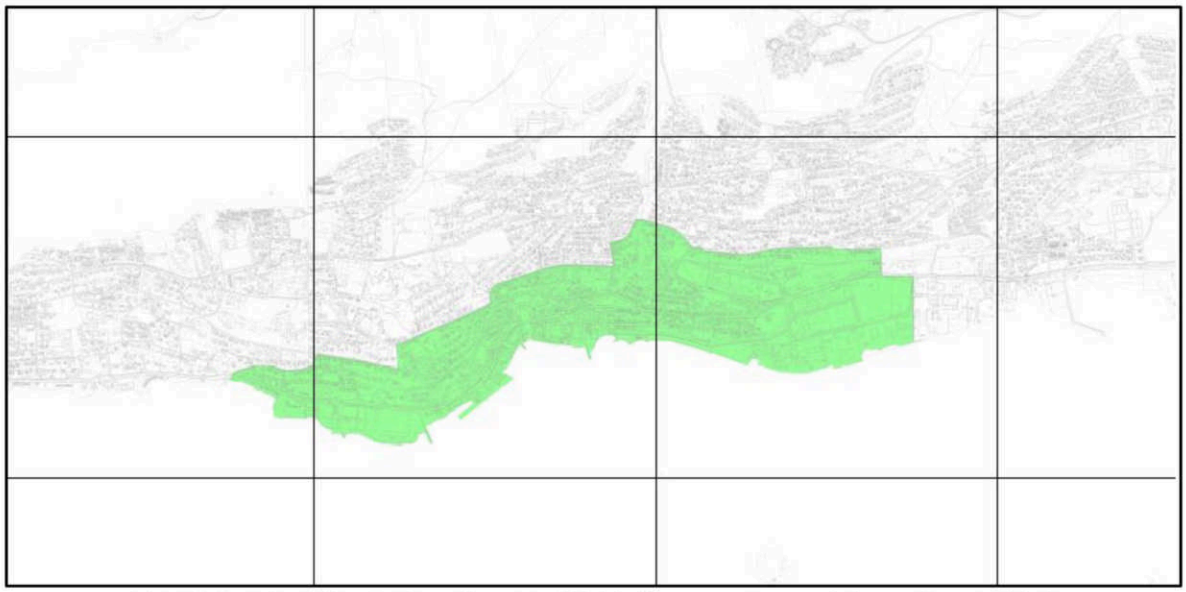
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

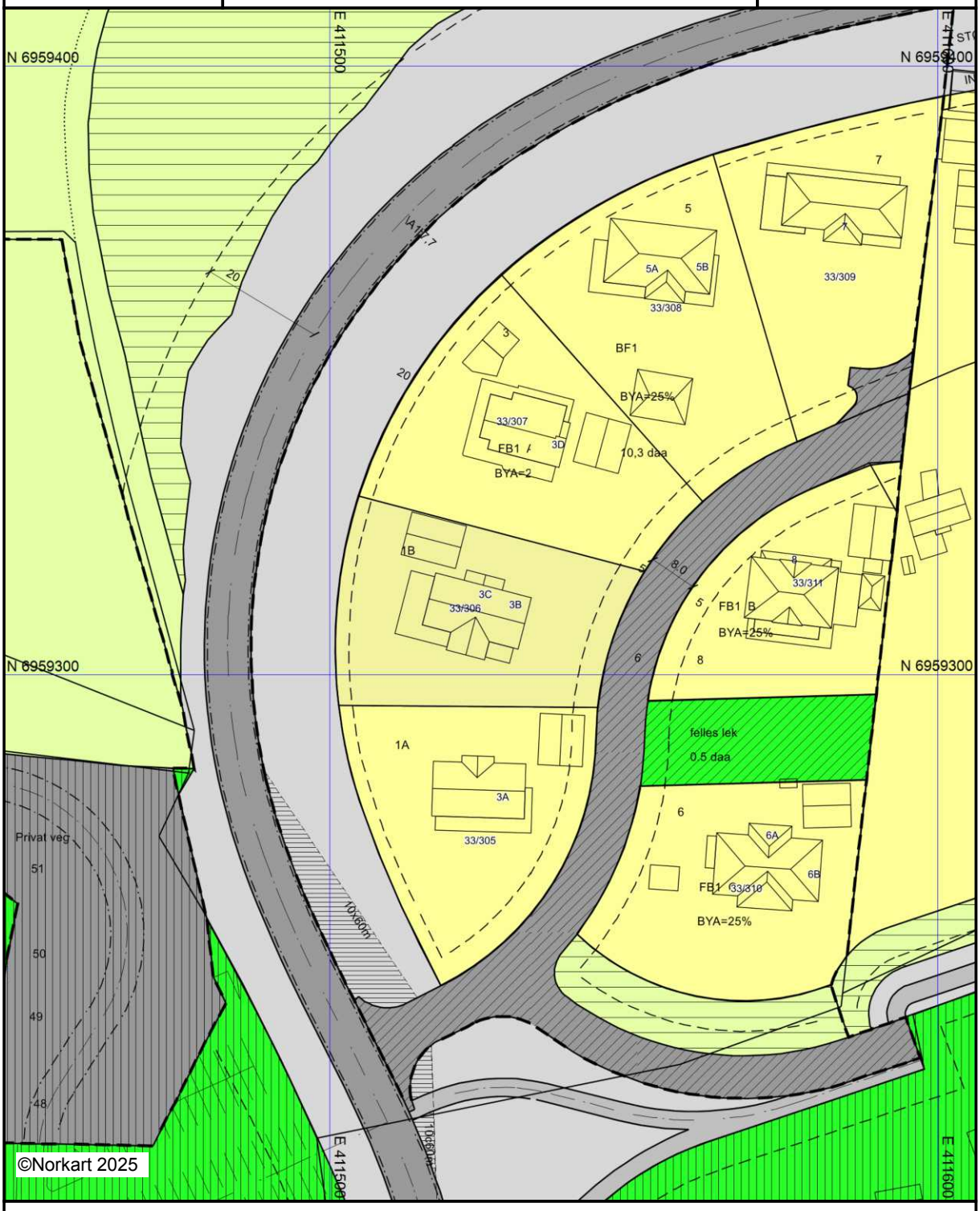
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/306
Adresse: Årølivegen 3B
Utskriftsdato: 20.01.2025
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



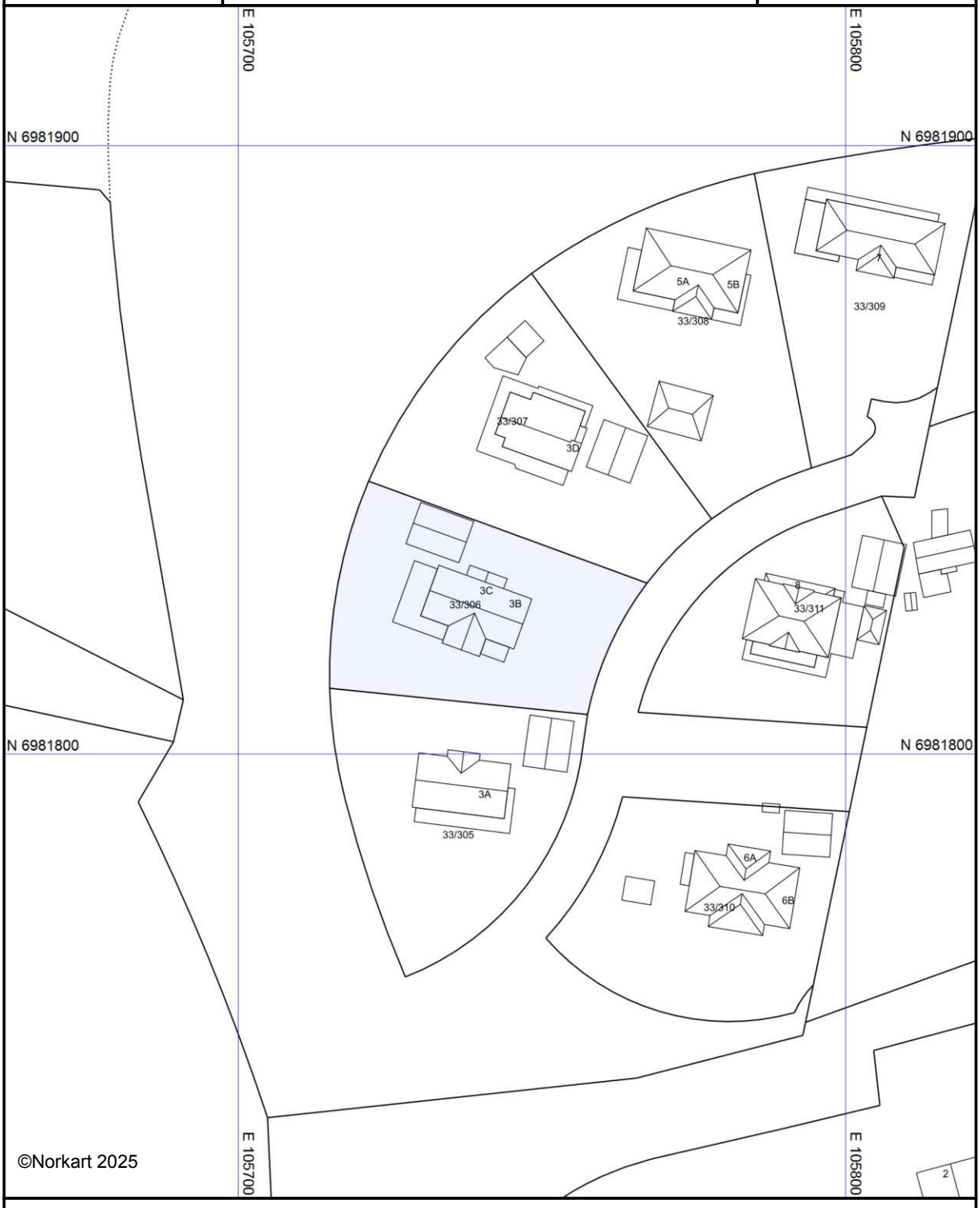
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/306
Adresse: Årølivegen 3B
Dato: 20.01.2025
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

Molde kommune

PLAN NR. 0803 – REGULERINGSPLAN FOR ÅRØLIA – VEST
REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan dato: 20.09.2003
Kommunestyrets vedtak: 11.12.2003, sak 121/03

Revisjon av bestemmelsene: 25.05.2009

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde
- Landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

Planområdet er på totalt 1261,44 daa.

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innefor dette området skal bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser og som vist i planen.

1.2 Det kreves godkjent bebyggelsesplan for boligfeltene BF1, BF11, BF12, BF13, BF14, BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5 før det kan søkes om byggetillatelse for tomter i disse delfeltene. Det samme gjelder for delfelt O1 Skole og O2 Barnehage.

1.3 Etappevis utbygging
Toplankrysset i Årødalen og Samlevegen fram til rundkjøring ved Rivalbanen skal bygges som 1. byggetrinn i planområdet. Deretter skal Samlevegen bygges fram til og med rundkjøringa øst for skoletomta (O1). Boligfeltene i Årølia skal bygges ut før boligfeltene i Røbekklia. Skogsvegen som avgrenser planområdet i nord forutsettes bygget etappevis samtidig som boligfeltene i Årølia og Røbekklia bygges ut.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering.

2.2 Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides situasjonsplan for flere tomter under ett – der dette anses nødvendig for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og naboforhold.

2.3 Gjerder høyere enn 1 m må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

2.4 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i friluftsområdene og friområdene og i byggeområdene. Unntak gjelder for framføring og vedlikehold av VA-anlegg, høgspentlinjer og stier. Vegetasjon i friområdene skal stelles av kommunen etter skogfaglige prinsipper for slike arealer.

2.5 Samtlige bygninger innenfor det regulerte området skal bygges utrustet med mulighet for vannbårent varmesystem.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 ENEBOLIGTOMTER. BF1 – BF14
Boliger skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket med byggegrenser i planen. Utnyttelsesgraden satt til BYA 25 % inklusive garasje, boder, uthus og lignende, men eksklusiv parkeringsarealer.

Der hvor tomta er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/bileilighet i tilknytning til boligen.

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 8,0 m. Underetasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det.
Bygningens takvinkel skal ikke være under 25 grader. Hovedmøneretning er vist på plankartet.

Ved byggesøknad for bolighus skal det på situasjonsplanen vises plassering av dobbel garasje selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen. Situasjonsplanen skal også vise avkjørsel. Frittliggende garasje/boder/uthus skal enkeltvis ikke overstige BYA 48 m^2. Garasje skal bygges i 1 etasje, kan ha kjeller/underetasje der terrenget ligger til rette for det. Garasje kan plasseres 5 m fra eiendomsgrense mot veg eller 3 m når garasjen står parallelt med veg.

Det skal avsettes areal til minst 1 gjesteparkering pr. leilighet.

3.2 KONSENTRERT BEBYGGELSE. BK1 – BK5.
Bolighusene skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket med byggegrenser i planen. Utnyttelsesgraden er satt til BYA 30 %, evt. BRA 150 m2 pr. leilighet.

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 9,0 m.
Bygningens takvinkel skal ikke være under 25 grader.

Før utbygging godkjennes, skal det utarbeides en samlet plan/bebyggelsesplan som viser utnyttelsen av områdene – felt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5.
Bebyggelsesplanen skal vise husplassering, garasje- og parkeringsløsninger, bevaring av og evt. fjerning av vegetasjon og disponering av den ubebygde delen av tomta. Det skal avsettes plass for 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass pr. leilighet i fellesanlegg.

I den konsentrerte bebyggelsen skal det etableres fellesområder for renovasjon.

3.3 UTBYGDE BOLIGFELT. B1 – B3.
Disse reguleringsbestemmelsene skal også gjelde for disse områdene. Tidligere bestemmelser i eldre reguleringsplaner blir med dette avløst for disse områdene.
For B2 og B3 opprettholdes byggegrensen langs E39 slik denne er innregulert i tidligere plan, 30 m fra senterlinjen for B2 og 25 m fra senterlinjen for B3.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kommunen/utbygger forestår opparbeiding av offentlige trafikkområder. Offentlige trafikkområder skal vedlikeholdes av kommunen. Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn. Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

4.1 Offentlige veger skal bygges med skjæringer og fyllinger som vist i planen.
4.2 Gang- og sykkelveger og fortau skal etableres og ferdigstilles samtidig med det øvrige vegsystemet og i henhold til vedtatt framdriftsplan for utbyggingen.
4.3 Boligvegene skal utformes for 30 km/t. Det kan anlegges fartsdempende hinder i boligvegene dersom behovet tilsier dette. Samleveger er planlagt med hastighet 50 km/t.
4.4 Vegskjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.
4.5 De adkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplanen skal etableres før utbygging igangsettes.
4.6 Støyskjerming. Støyberegninger og dimensjonering av støyvoller er utredet av Knut Hepsø bygg- og støykonsult AS i rapport datert 01. mars 2003, som blir en del av planverket. Det skal bygges støyvoller langs samlevegen som tilfredsstiller ÅDT 4000. Plankartet viser plassering og høyder på støyvollene. Oppføring av støyvollene skjer samtidig med opparbeidelsen av boligfeltene.
4.7 Fo rbygging av bru tilknyttet to-plankrysset i Årødalen, henvises det til Teknisk forprosjekt "Ny bru

over rv 64 i Årølia", datert 04.11.2002.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

5.1 Landbruk.
I arealene tillates tradisjonell jord-, skog- og hagebruksdrift. Det tillates oppført bebyggelse og gjerding som er direkte knyttet til jord-, skog- og hagebruksvirksomheten.

§ 6 FRIOMRÅDER

6.1 I friområder skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.

6.2 Kommunen/utbygger planlegger og opparbeider ballplassene og lekeplassene i reguleringsområdet samtidig med at feltene opparbeides. I samarbeid med beboerne ruster utbygger ut lekeplassene etter en utarbeidet plan. Vedlikehold og videre utvikling av smålekeplassene blir et ansvar for beboerne som sokner til plassen.

6.3 Kommunen/utbygger kan planlegge, bygge og vedlikeholde turstier i friområdene. Turstier skal tilpasses terrenget og kan opparbeides med bredde maks. 2 m og med toppdekke av grus/subbus.

§ 7 FAREOMRÅDER

7.1 Høyspenningsanlegg.
Innenfor byggegrensen for høyspenningsanlegg kan det ikke bygges hus, monteres faste innretninger eller etableres leke-/oppholdsarealer. Byggegrensen er 14 m for luftstrekk og 6 m for jordkabel.
Adkomstveg aksepteres innenfor sikkerhetssonen.

7.2 Trafokiosk.
Plassering av trafostasjoner skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 Frisiktsoner (restriksjonsområde).
I områder for frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde av 0,5 m over tilstøtende planum.

8.2 Friluftsområder.
Det tillates ikke oppført bebyggelse i friluftsområdene.
I friluftsområder gjelder skogloven og tilhørende forskrifter. Skogen i friluftsområdene har betydning både som rekreasjonsområde, klimavern og produksjonsskog. Det skal gjenspeiles i driften av friluftsområdene.

8.3 Bevaring av bygninger og anlegg.

- Områdene som omfatter bygningene i tunet på gnr. 36 bnr. 1, Røbekk prestegard, stue og fjøs/låve på husmannsbruket på gnr. 33 bnr. 21 i Årølivegen og krigsminnesmerke ved Gamle Årødalsvegen beliggende på gnr. 33 bnr. 3, er regulert til spesialområde på grunn av sine historiske verneverdier. Innenfor disse spesialområdene gjelder følgende bestemmelser:
- Eksisterende bygninger og anlegg innen området tillates ikke revet. Bygninger som må rives på grunn av brann eller skade, skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.
- Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal kommunen se til at bygningens karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, detaljer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som var tidligere.
- Oppføring av nybygg elle rtilbygg kan bar etillates når plassering, størrelse, form, materialbruk, detaljutforming og farger etter kommunens skjønn er tilpasset i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- Ved modernisering, vindusutskifting eller annet vesentlig reparasjonsarbeid på fasadene, skal kommunen kreve at dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake til sitt opprinnelige utseende eller er i samsvar med byggestilen for øvrig. Dette gjelder også murer, fasadekledning, gavlavslutning, taktekking, listverk, vindustyper, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer.
- Kommunen/utbygger skal for et hvert arbeid som det må gis tillatelse til, se til at planene forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse for saken behandles.

8.4 Bevaring av landskap og vegetasjon.

Omkring det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Røbekk prestegård skal jordbruksarealene, hagen og alléen inngå i et verneområde for å sikre kulturlandskapsverdiene i området.

Dyrkede arealer skal drives i samsvar med tradisjonelt jordbruk.
Hageanlegg og allé skal fornyes og gis fagmessig skjøtsel.
Kommunen skal for et hvert arbeid som det må gis tillatelse til se til at planene forelegges antikvarikse myndigheter til uttalelse før saken behandles.

8.5 Storhallen (Idrettshall) F1.
I forbindelse med byggesøknad kreves utomhusplan i 1:500 for hele eiendommen.

8.6 Rivalbanen F2.
I forbindelse med endringer i tilknytning til baneanlegg eller bygninger skal det utarbeides utomhusplan 1:500 for hele eiendommen.

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles adkomsveger/Fellesarealer.
Felles adkomstveger skal eies og vedlikeholdes i felleskap av boligeierne innenfor respektive delfelt.

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

Produktet består av flere delprodukter:

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

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

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

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

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: DROFNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2012/3070	5717/2013

Byggested
Årølivegen 3 B, 6425 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	306		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
IEC-HUS Norge AS c/o Stokke Holding AS 1401 SKI	EBG Prosjekt AS Bjørsetsletta 3 6410 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	30.08.12	12/417
Endring av gitt tillatelse	11.10.12	12/483

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Enebolig med bileilighet samt garasje og støttemurer.

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 18.01.13. 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	06.02.2013	

Kopi til

Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen.-	
Renovasjon.-	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

IEC-HUS Norge AS c/o Stokke Holding AS

1401 SKI

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/3070	Tommy Haugan	33/306	07.10.2013

Varsel om at ferdigattest vurderes omgjort/trukket tilbake - Gnr. 33 Bnr. 306 - Årølivegen 3 C

Innledning/orientering
Vi har mottatt en henvendelse vedrørende oppføring av garasje på eiendommen og forstår det slik at den garasjen som er godkjent i vedtak av 30.08.12 (12/417) og omfattet av ferdigattest av 06.02.13 (5717/2013) ikke er bygget.

Ferdigattesten ser da ut til å omfatte mer en det er grunnlag for og må etter vårt skjønn enten endres slik at den ikke lenger omfatter garasjen, eller erstattes med en midlertidig brukstillatelse. Det vesentlige vil være å få til en endring slik at ferdigattesten/brukstillatelsen gir uttrykk for hva som faktisk er bygget og ferdigstilt.

Varsel om pålegg
I henhold til forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c varsles det om at ferdigattest av 06.02.13 (5717/2013) vurderes omgjort/trukket tilbake. Det gis anledning til uttalelse innen 15.11.13.

Innsyn
I henhold til forvaltningsloven § 18 gjør vi oppmerksom på at dere har rett til å gjøre dere kjent med sakens dokumenter.

Veiledning fra oss/gebyr
Vi ber om at dere tar kontakt med oss om dere har spørsmål vedrørende dette brevet, eller om dere ønsker flere opplysninger.

Med hilsen

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Tommy Haugan

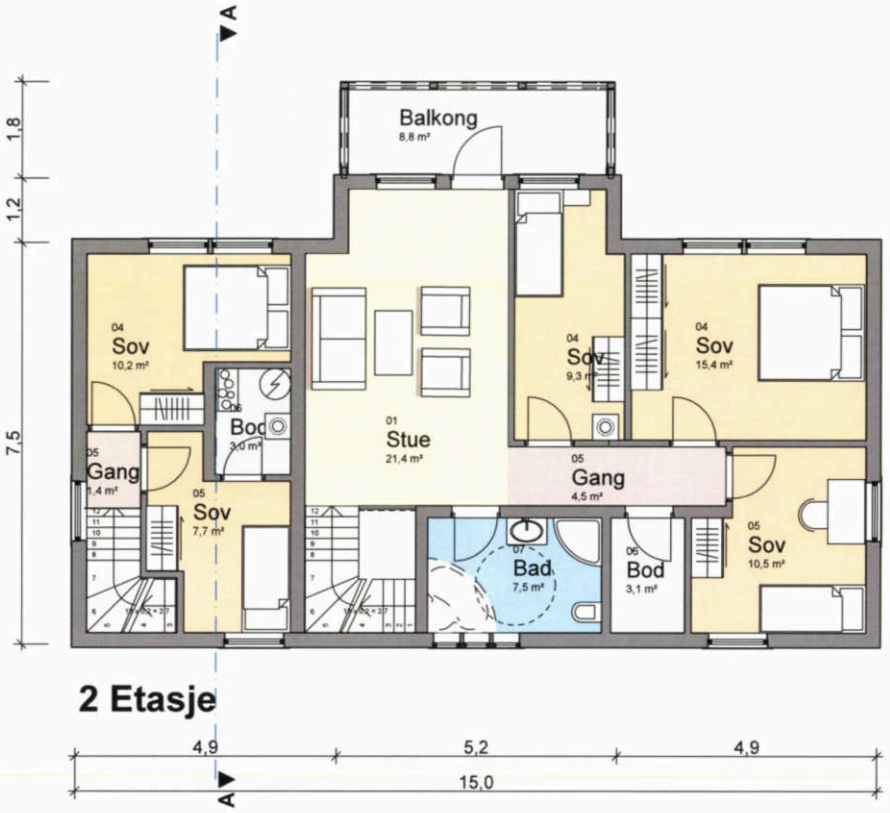
(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

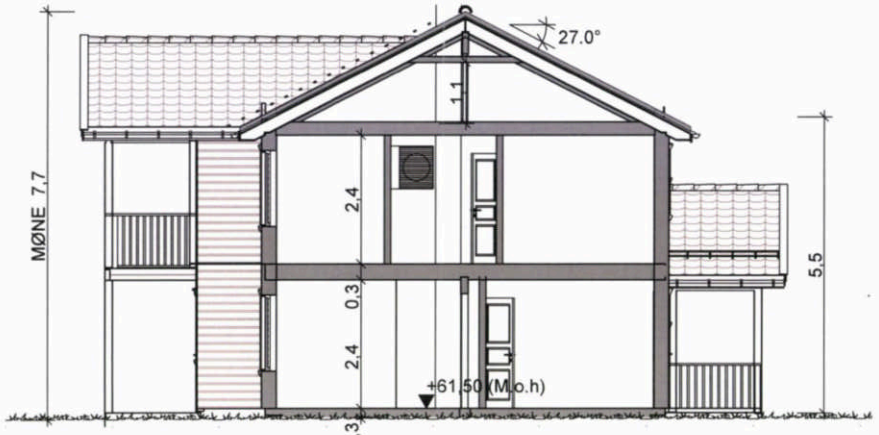
EBG Prosjekt AS	Bjørsetsletta 3	6410	MOLDE
Tove Martinsen	Årølivegen 3 C	6421	MOLDE



1 Etasje



2 Etasje



SNITT A-A

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	139,4
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 Et.1 Lei	80,1
BRA-1 Et. 2 Lei	26,9
BRA-2 Et.1 Lei	80,1
BRA-2 Et. 2 Lei	26,9
	214,0 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg

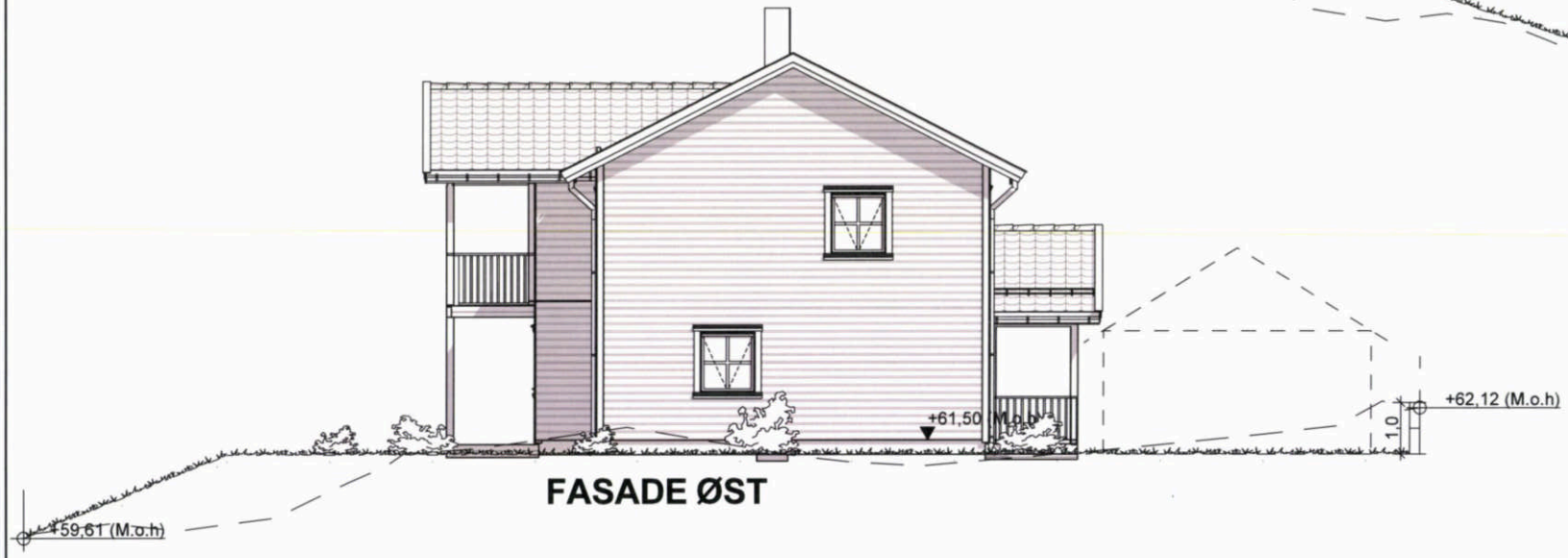
A	BYGGEMELDINGSTEGNING	STL	03.07.2012
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
PROSJEKT	1070283 Arøliveien 3 B,	MÅL	1:1.
TILTAKSHAVER	EBG Prosjekt AS	DATO	20.04.10
BYGGEPLASS	Arøliveien 3 B, , 6425 Molde	TEGN.	JHJ
TEGN. TYPE	1 Etasje og 2 etasje, og Snitt A-A	Gnr./Bnr.	gbnr
		TEGN.	TN
		Kommune	kommune
		HUSTYPE	Alexandra 2Plan Exclusive Rettvendt
		PROSJEKT	1070283
		FORMAT	A3
		TEGN.NR	101

iec-hus

tn arkitekter as
www.tn-arkitekter.no



FASADE SØR

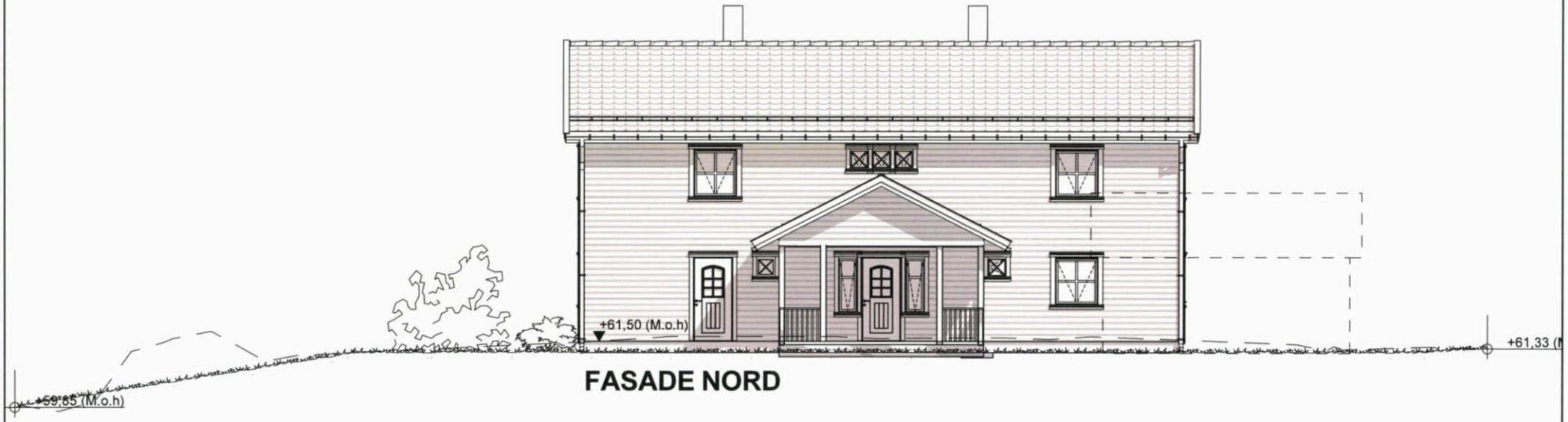


FASADE ØST

— — — — Eks. terreng

~~~~~~~~ Nytt terreng

A	BYGGEMELDINGSTEGNING	STL	03.07.2012
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
PROSJEKT: 1070283 Arøliveien 3 B,		MÅL: 1:100	DATO: 20.04.10
TILTAKSHAVER: EBG Prosjekt AS		TEGN: JHJ	Gnr./Bnr.: gbnr
BYGGEPLASS: Arøliveien 3 B, , 6425 Molde		TEGN: TN	Kommune: kommune
TEGN. TYPE: Fasade 1 og Fasade 2		HUSTYPE: Alexandra 2Plan Exclusive Rettvendt	
iec-hus / tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no		PROSJEKT: 1070283	FORMAT: A3 / TEGN.NR: 102
~~~~~~~~



FASADE NORD



FASADE VEST

— — — — Eks. terreng

Nytt terreng

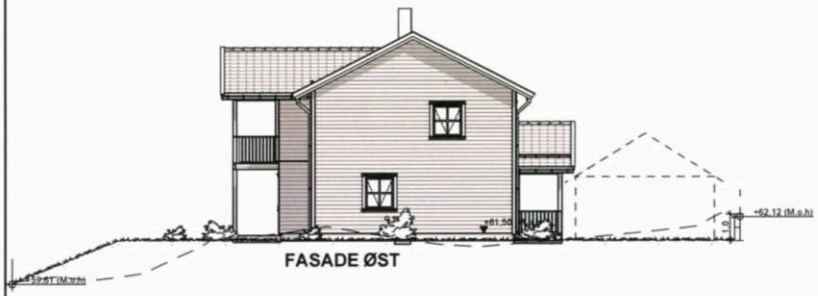
A	BYGGEMELDINGSTEGNING	STL	03.07.2012
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
PROSJEKT:	1070283 Arøliveien 3 B,	MÅL: 1:100	DATO: 20.04.10
TILTAKSHAVER:	EBG Prosjekt AS	TEGN. JHJ	Gnr./Bnr. gbnr
BYGGEPLASS:	Arøliveien 3 B, , 6425 Molde	TEGN. TN	Kommune: kommune
TEGN. TYPE:	Fasade 3 og Fasade 4	HUSTYPE: Alexandra 2Plan Exclusive Rettvendt	
iec-hus	tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no	PROSJEKT 1070283	FORMAT: A3
			TEGN.NR: 103



FASADE VEST



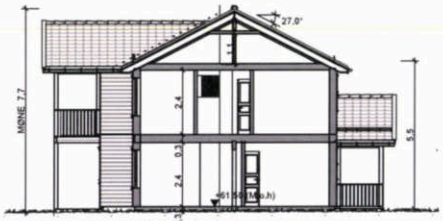
FASADE NORD



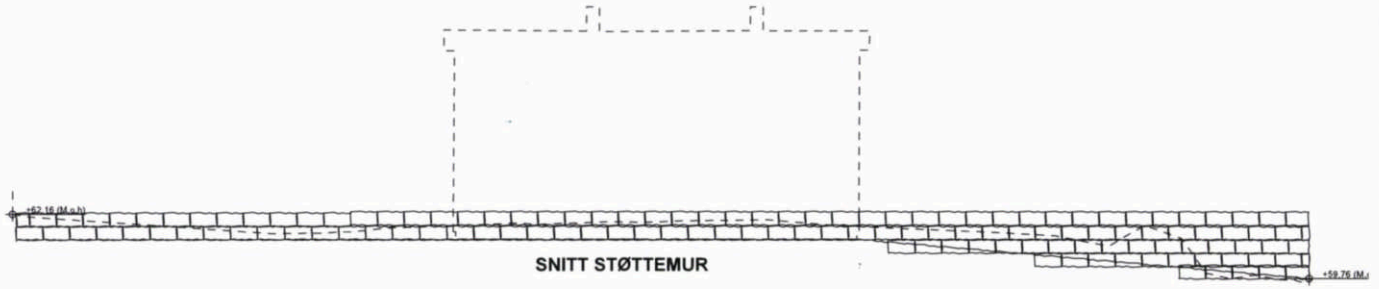
FASADE ØST



FASADE SØR



SNITT A-A



SNITT STØTTEMUR

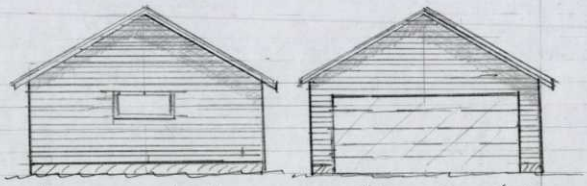
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	139,4
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1 Et.1 Lei	80,1
BRA-1 Et. 2 Lei	26,9
BRA-2 Et.1 Lei	80,1
BRA-2 Et. 2 Lei	26,9
	214,0 m²

A	BYGGEMELDINGSTEGNING	STL	03.07.2012
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO:
PROSJEKT:	1070283 Arøliveien 3 B,	MAL: 1:200.	DATO: 20.04.10
TILTAKSHAVER:	EBG Prosjekt AS	TEGN: JHJ	Gnr./Bnr. gbnr
BYGGEPLASS:	Arøliveien 3 B, , 6425 Molde	TEGN: TN	Kommune: kommune
TEGN. TYPE:	snitt og fasader	HUSTYPE: Alexandra 2Plan Exclusive Rettvendt	
iec-hus	tn arkitekter as www.tn-arkitekter.no	PROSJEKT: 1070283	FORMAT: A3 / TEGNNR: A13

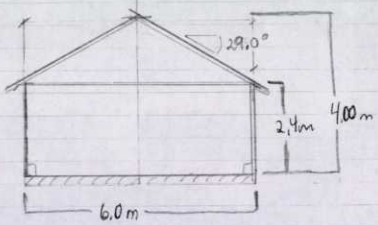
VEDLEGG E – 4

09.06.13

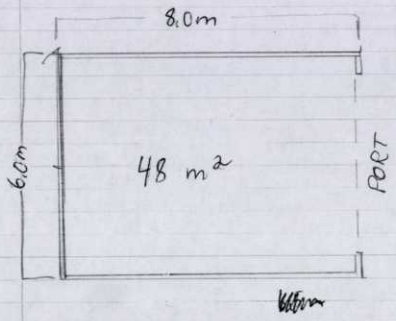
Garasje: Ærøliveien 3C
gnr 33 bnr 306



Fasade Vest Fasade Øst



SNITT

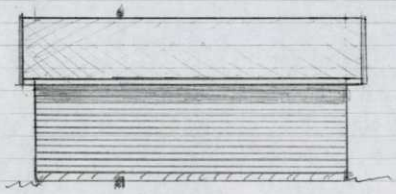


PLAN

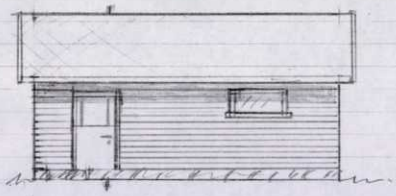
M 1:100

09.06.13

Garasje: Ærøliveien 3C
gnr 33 bnr 306



Fasade Nord



Fasade sør

Endring: bredde økt med 80 cm
lengde økt med 180 cm

M 1:100

VEDLEGG E -5



FASADE NORD



FASADE VEST

— — — — Eks. terreng

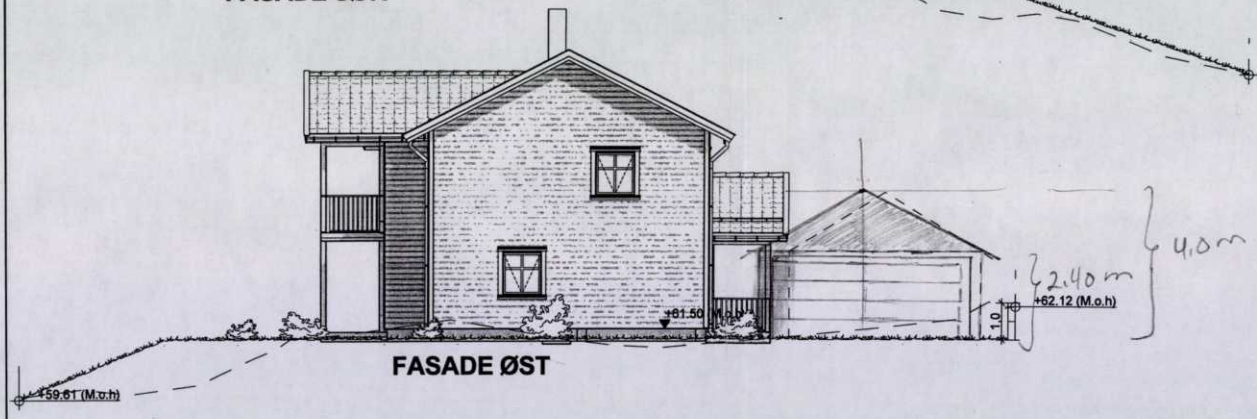
Nytt terreng

B	ARBEIDSTEGNINGER	ALK	10.08.2012
A	BYGGEMELDINGSTEGNING	STL	03.07.2012
REV.	BESKRIVELSE	DATO	REV. DATO
PROSJEKT	1070283 Arøliveien 3 B,	MÅL	1:100
		DATO	20.04.10
TEGNEANSV.	EBG Prosjekt AS	TEGN.	JHJ
BYGGEPLASS	Arøliveien 3 B, , 6425 Molde	GODKJ.	TN
TEGN. TYPE	Fasade 3 og Fasade 4	KONTR.	kommune
			Alexandra 2Plan Exclusive Rettvendt
iec-hus	arkitekter as www.tn-arkitekter.no	PROSJEKT	1070283
		FORMAT	A3
		TEGNR.	10.4

VEDLEGG E - 6



FASADE SØR



FASADE ØST

– – – – Eks. terreng

Nytt terreng

B	ARBEIDSTEGNINGER	ALK	10.08.2012
A	BYGGEMELDINGSTEGNING	STL	03.07.2012
REV.	REVISJONSLINE	SIGN.	REV. DATO
PROSJEKT	1070283 Arøliveien 3 B,	M.	1:100
		DATO	20.04.10
TILTAKSHAVER	EBG Prosjekt AS	TEGN.	JHJ
		GODK.	gbnr
BYGGEPLASS	Arøliveien 3 B, , 6425 Molde	TEGN.	TN
		GODKJENNES	kommune
TEGN. TYPE	Fasade 1 og Fasade 2		Alexandra 2Plan Exclusive Rettvendt
iec-hus	arkitekter as www.tn-arkitekter.no	PROSJEKT	1070283
		FORMAT	A3
		TEGNUM.	10.3

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/417

IEC-HUS Norge AS c/o Stokke Holding AS
1401 SKI

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/3070-0	Dröfn Helgadóttir	33/306	30.08.2012

Tillatelse til oppføring av enebolig med bileilighet og garasje, gnr. 33 bnr. 306, Årølivegen 3B. EBG Prosjekt AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 306	Byggested: Årølivegen 3 B, 6425 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Enebolig m. bileilighet, garasje og støttemurer
Ansvarlig søker: IEC-HUS Norge AS c/o Stokke Holding AS	Tiltakshaver: EBG Prosjekt AS
Antall bruksenheter: 2	Grad av utnytting: 13 % BYA
Bruksareal*): Hovedleilighet: 160m^2, Bileilighet: 54m^2, Garasje: 30m^2. *Totalt = 244 m^2*	
Bebygd areal*): 170 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 16.07.12 om tillatelse til oppføring av enebolig med bileilighet samt garasje og støttemurer. Saken var komplett for behandling den 29.08.12.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
IEC-Hus Norge AS	SØK	Enebolig m. bileilighet, garasje og støttemurer	1
Stikk & Mål AS	PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	1
IEC-Hus Norge AS	PRO	Prosjektering av arkitektur, byggutforming, radonsikring, pipe og ildsted, membran og fisarbeider, brannprosjektering av trekonstruksjoner og brannmur, grunntrykk, murarbeid ved plate på mark.	1
Sylte Maskinstasjon AS	PRO	Prosjektering av utvendig rørarbeider	1
Hustadgruppen AS, avdeling Harald Hustad	PRO	Prosjektering av innvendige rørarbeider	1
Systemair AS	PRO	Prosjektering av balansert ventilasjon for enebolig med leilighet.	1
Energitema AS	PRO	Vannbåren varme	1
Stikk & Mål AS	UTF	Utføre utstikking høyde/plan før graving. Utføre plasseringskontroll såle/grunnmur.	1
IEC-Hus Møre og Romsdal AS	UTF	Utførelse av utvendige tømrerarbeider med vindtetting	1
EBG Entreprenør AS	UTF	Utførelse av innvendige tømrerarbeider og tømrerarbeider i våtrom, radonsikring	1

EBG Entreprenør AS	UTF	Utførelse av mur- og betongarbeider inkl. grunnmur samt pipe og brannmur.	1
Createam ANS	UTF	Arbeider i våtrom, støp, mur- og flisarbeider, membranarbeider, tetting mot sluk.	1
Sylte Maskinstasjon AS	UTF	Utførelse av grunn og terrengarbeid inkl. evt. støttemurer	1
Sylte Maskinstasjon AS	UTF	Utføre rørfremføring fra VA-tilknytningspunkt og frem til grunnmur.	1
Hustadgruppen AS, avdeling Harald Hustad.	UTF	Utføre rørarbeid i våtrom med gjennomføringer og tetting, samt øvrige innvendig rørarbeid for vann og avløp.	1
EBG Entreprenør AS	UTF	Montere ventilasjonsanlegg med kanalgjennomføringer. Innregulere anlegget.	1
Energitema AS	UTF	Utførelse av vannbåren varme	1

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502-200727: Tomtedelingsplan Årølivegen vest, regulert til frittliggende boliger, BF1.

Tilknytning til veg og ledningsnett
Veg: Kommunal veg
Vann: Offentlig vannverk
Avløp: Offentlig avløpsanlegg
Overvann: Terreng
Fjernvarme: Istad Nett AS sitt fjernvarmeanlegg i Årølia

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.
Naboer i nord, Årølivegen 3 C, gnr. 33 bnr. 307, Helene og Kjetil Atle Vassbotn, har gitt skriftlig samtykke for oppføring av mur i fellesgrense.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket vurderes i tråd med plan. Det er vist plass for dobbelgarasje selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Det er kommunens generelle vurdering med hensyn til visuell utforming at garasjer bør bære preg av at være underordnet tilhørende bolighus og ha slakere eller maksimum samme takvinkel som bolighuset. Omsøkt garasje har 2 grader brattere takvinkel enn omsøkt bolighus. I og med at forskjellen er så liten samt at omsøkt garasje ikke er full dobbelgarasje og i forhold til størrelse og utforming av bolighuset vil forskjellen i dette tilfellet ikke være avgjørende om garasjen vurderes underordnet bolighuset. Kommunen har derfor valgt å akseptere omsøkt løsning.

Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
Adkomst er sikret via regulert veg. Molde vann og avløp KF har gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg i brev av 14.08.12.

Ansvar og kontrollomfang
Opprinnelig søkte IEC-Hus Møre og Romsdal AS om ansvarsrett for *utførelse av innvendige tømrerarbeider og tømrerarbeider i våtrom, radonsikring*, *utførelse av mur- og betongarbeider inkl. grunnmur samt pipe og brannmur*, *montering av ventilasjonsanlegg med kanalgjennomføringer og innregulering av anlegget*. Før saken var komplett og tatt opp til behandling ønsket IEC-Hus Møre og Romsdal AS å fraskrive seg disse omsøkte ansvarsrettene og EBG Entreprenør AS søkte om å overta ansvaret for disse arbeidene.

Fjernvarme
Tomta ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor dette området er det tilknytningsplikt for alle nybygg og bygninger hvor det foretas hovedombygging. Det betyr at nevnte bygninger skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf. byggteknisk forskrift § 14-8.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om 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 02.07.12
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 03.07.12 og 12.06.12

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.

5. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-5 kreves bygget tilknyttet Istad Nett AS sitt fjernvarmeanlegg i Årølia.

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 2012/3070.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Dröfn Helgadóttir

Kopi til:
EBG Prosjekt AS Bjørsetsletta 3 6410 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/368

Tove Martinsen
Årølivegen 3C
6421 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/2660-0	Sigurdur H Ólafsson	33/306	24.06.2014

Tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 33 bnr. 306, Årølivegen 3C. Tove Martinsen.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 306	Byggested: Årølivegen 3C, 6421 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Oppføring av garasje
Søker:	Tiltakshaver: Tove Martinsen
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting: 14% BYA
Bruksareal*): +44 m^2	
Bebygd areal*): +48 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 10.04.14 om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje. Saken var komplett for behandling den 08.05.14.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502-200727: Tomtedelingsplan Årølivegen vest, regulert til frittliggende boliger, BF1.

Innkomne uttalelser og merknader:
Helene og Kjetil Atle Vassbotn eiere av Årølivegen 3D, gnr. 33 bnr. 307, har kommet med følgende merknader i saken:

«Merknader til nabovarsel – Oppføring av garasje Gnr 33 Bnr 306

Vi viser til nabovarsel mottatt 7. april 2014.

Tidligere godkjenning

I forbindelse med oppføring av hus på gnr 33 og bnr 306 var søknad om oppføring av en enkel garasje innbefattet.

Huset ble oppført av Bernt Hustad og som nabo var vi i kontakt med husbygger. Plassering av huset på kvotehøyde ble diskutert med utbygger. Vi ønskte at huset ble plassert lavere i terrenget, noe som ble avvist pga overflatevann på tomten. I ettertid ser en at huset er for høyt plassert ifht naboeiendommer og argumentet med overflatevann var mest trolig ikke reelt. Resultat er at vi har fått en naboeiendom som både tar mye utsikt og som er "ruvende" i forhold til vår eiendom og resten av boligfeltet.

På det opprinnelige nabovarsel ble det godkjent enkel garasje med lengde 6,2 m – jf godkjent situasjonsplan.

Merknader til nytt nabovarsel

Vi ønsker at garasjen blir plassert med bakkant som opprinnelig godkjent i situasjonsplanen av Molde kommune. Dersom garasjen skal forlenges med 1,8 meter, må dette skje i framkant (østover). Hovedbegrunnelsen vår er at restutsikten fra vår bolig/eiendom blir vesentlig redusert dersom garasjen blir forlenget bakover (vest) med 1,8 meter.

Vi gjør oppmerksom på at vedlegg til nytt nabovarsel (fasade 3 og fasade 4) som viser høydenivå på garasjen mht vårt gjerde er upresist – se vedlagt bilde.»

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å være i samsvar med relevante krav og hensyn.

Det er kommunens generelle vurdering med hensyn til visuell utforming at garasjer bør bære preg av at være underordnet tilhørende bolighus og ha slakere eller maksimum samme takvinkel som bolighuset. Omsøkt garasje har 2 grader brattere takvinkel enn eksisterende bolighus. I og med at forskjellen er så liten samt at omsøkt og i forhold til størrelse og utforming av bolighuset vil forskjellen i dette tilfellet ikke være avgjørende om garasjen vurderes underordnet bolighuset. Kommunen har derfor valgt å akseptere omsøkt løsning.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Det søkes om 1,8 meters forlengelse til vest og 0,8 meters forlengelse til sør fra tidligere godkjent garasje på tomta. I forbindelse med omsøkte tiltak, har det kommet fram nabobmerknad fra nærmeste nabo i nord, og de mener at tiltaket tar mye utsikt og er ”ruvende” i forhold til naboeiendommen og resten av boligfeltet.

Når det gjelder utsikt, mener kommunen at garasjens plassering, i henhold til høydekoter og med 1,8 meters forlengelse i vest og 0,8 m i sør, ville ikke berøre naboens utsiktsforhold i særlig grad fra naboens primære uteoppholdsareal mot sør. Lys og luftforholdene endres heller ikke.

Med hensyn til ovennevnte har kommunen derfor valgt å akseptere omsøkt tiltak.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 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 30.03.2014
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 30.03.2014

3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på situasjonsplanen og med minsteavstand på 2,5 m til nabogrense i nord.

- Høydeplasseringen definert som ferdig golv fastsettes til høydekote 61.12 moh.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i henhold til dette vedtaket. Hvis tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

4. Ved bygging av garasje, uthus osv. på boligeiendom skal det etterstrebes lik utførelse som bolighuset med hensyn til kledning, taktekking, belistning, beslag m.m.

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

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

VIDERE SAKSGANG

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.

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 tiltakshaver 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 2013/2660.

Aleksander Aasen Knudsen
enhetsleder

Sigurdur H Ólafsson

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

Helene og Kjetil Atle Vassbotn	Årølivegen 3 D	6421	Molde

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/483

IEC-HUS Norge AS
c/o Stokke Holding AS
1401 SKI

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/3070-0	Dröfn Helgadóttir	33/306	11.10.2012

Tillatelse til endring av ansvarsretter for oppføring av enebolig med bileilighet og garasje, gnr. 33 bnr. 306, Årølivegen 3B. EBG Prosjekt AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 306	Byggested: Årølivegen 3 B, 6425 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Enebolig m. bileilighet, garasje og støttemurer
Ansvarlig søker: IEC-HUS Norge AS c/o Stokke Holding AS	Tiltakshaver: EBG Prosjekt AS
Antall bruksenheter: 2	Grad av utnytting: 13 % BYA
Bruksareal*): Hovedleilighet: 160m^2, Bileilighet: 54m^2, Garasje: 30m^2. *Totalt = 244 m^2*	
Bebygd areal*): 170 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 04.10.12 om endring av ansvarsretter i forbindelse med oppføring av enebolig med bileilighet samt garasje og støttemurer. Saken var komplett for behandling.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Tillatelse er gitt den 30.08.12 i sak 12/417.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang etter endringssøknaden:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
IEC-Hus Norge AS	SØK	Enebolig m. bileilighet, garasje og støttemurer	1
Stikk & Mål AS	PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	1
IEC-Hus Norge AS	PRO	Prosjektering av arkitektur, byggutforming, radonsikring, pipe og ildsted, membran og fisarbeider, brannprosjektering av trekonstruksjoner og brannmur, grunntrykk, murarbeid ved plate på mark.	1
Bolsø Maskin AS	**PRO**	**Prosjektering av utvendig rørarbeider**	**1**
Hustadgruppen AS, avdeling Harald Hustad	PRO	Prosjektering av innvendige rørarbeider	1
Systemair AS	PRO	Prosjektering av balansert ventilasjon for enebolig med leilighet.	1
Energitema AS	PRO	Vannbåren varme	1

Stikk & Mål AS	UTF	Utføre utstikking høyde/plan før graving. Utføre plasseringskontroll såle/grunnmur.	1
IEC-Hus Møre og Romsdal AS	UTF	Utførelse av utvendige tømrerarbeider med vindtetting	1
EBG Entreprenør AS	UTF	Utførelse av innvendige tømrerarbeider og tømrerarbeider i våtrom, radonsikring	1
EBG Entreprenør AS	UTF	Utførelse av mur- og betongarbeider inkl. grunnmur samt pipe og brannmur.	1
Createam ANS	UTF	Arbeider i våtrom, støp, mur- og flisarbeider, membranarbeider, tetting mot sluk.	1
Bolsø Maskin AS	**UTF**	**Utførelse av grunn og terrengarbeid inkl. evt. støttemurer**	**1**
Bolsø Maskin AS	**UTF**	**Utføre rørfremføring fra VA-tilknytningspunkt og frem til grunnmur.**	**1**
Hustadgruppen AS, avdeling Harald Hustad.	UTF	Utføre rørarbeid i våtrom med gjennomføringer og tetting, samt øvrige innvendig rørarbeid for vann og avløp.	1
EBG Entreprenør AS	UTF	Montere ventilasjonsanlegg med kanalgjennomføringer. Innregulere anlegget.	1
Energitema AS	UTF	Utførelse av vannbåren varme	1

KOMMUNENS VURDERING

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av endringen, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse under følgende forutsetninger:

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

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

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

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

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

VIDERE SAKSGANG

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2012/3070.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Dröfn Helgadóttir

Kopi til:

EBG Prosjekt AS Bjørsetsletta 3 6410 MOLDE

Utskriftsdato: 20.01.2025

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.**	33	**Bruksnr.**	306	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årølivegen 3B, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 652,72 kr
Eiendomsskatt	15 782,00 kr
Renovasjon	9 021,24 kr
Vann	5 411,48 kr
Sum	**36 867,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	214 m2	13,22 kr	1/1	0 %	2 830,15 kr	0,00 kr
Vann - Stipulert forbruk	214 m3	13,30 kr	1/1	0 %	2 846,20 kr	0,00 kr
Avløp - Abonnementsledd	214 m2	14,84 kr	1/1	0 %	3 175,22 kr	0,00 kr
Avløp - Stipulert forbruk	214 m3	14,45 kr	1/1	0 %	3 092,30 kr	0,00 kr
eSkatt - Boliger	4384100 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	15 783,00 kr	0,00 kr
Bruksareal (BRA)	214 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**27 726,87 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn 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.

Nordmøre og Romsdal
Brann og redning IKS

MARTINSEN TOVE
ÅRØLIVEGEN 3C
6421 MOLDE

Rapport etter tilsyn med pipe og ildsted Årølivegen 3C-H0101, 21.03.2025

Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS gjennomførte tilsyn med skorstein og ildsted av fyringsanlegget i din bruksenhet. tilsyn med skorstein og ildsted ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Formålet med tilsyn med skorstein og ildsted var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tiltaket omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Avvik registrert ved tilsyn med skorstein og ildsted

Det ble under tilsyn med skorstein og ildsted ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Registrert ved tilsyn med skorstein og ildsted

Andre forhold

Andre krav i Forskrift om brannforebygging som ikke omhandler fyringsanlegget.

Andre forhold:

Hjemmelsgrunnlag

Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS gjennomførte tilsyn med skorstein og ildsted av fyringsanlegget på din bruksenhet. tilsyn med skorstein og ildsted ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Alle henvendelser i denne saken bes rettes til saksbehandler.

Med hilsen

Jøran O. Stavik

91700381

joeran.oshaug.stavik@norbr.no

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

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

Dato: 21.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**33**	Bnr:	**306**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årølivegen 3B, 6421 MOLDE**						

I etterkant av utstedt ferdigattest, ble det oppdaget at garasjen i det opprinnelige vedtaket ikke ble bygget. Ferdigattesten som ligger ved gjelder derfor kun for boligen. De løste dette ved å søke om oppføring av garasje i egen sak, denne garasjen er ikke ferdigmeldt.

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.

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

Dato: 21.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

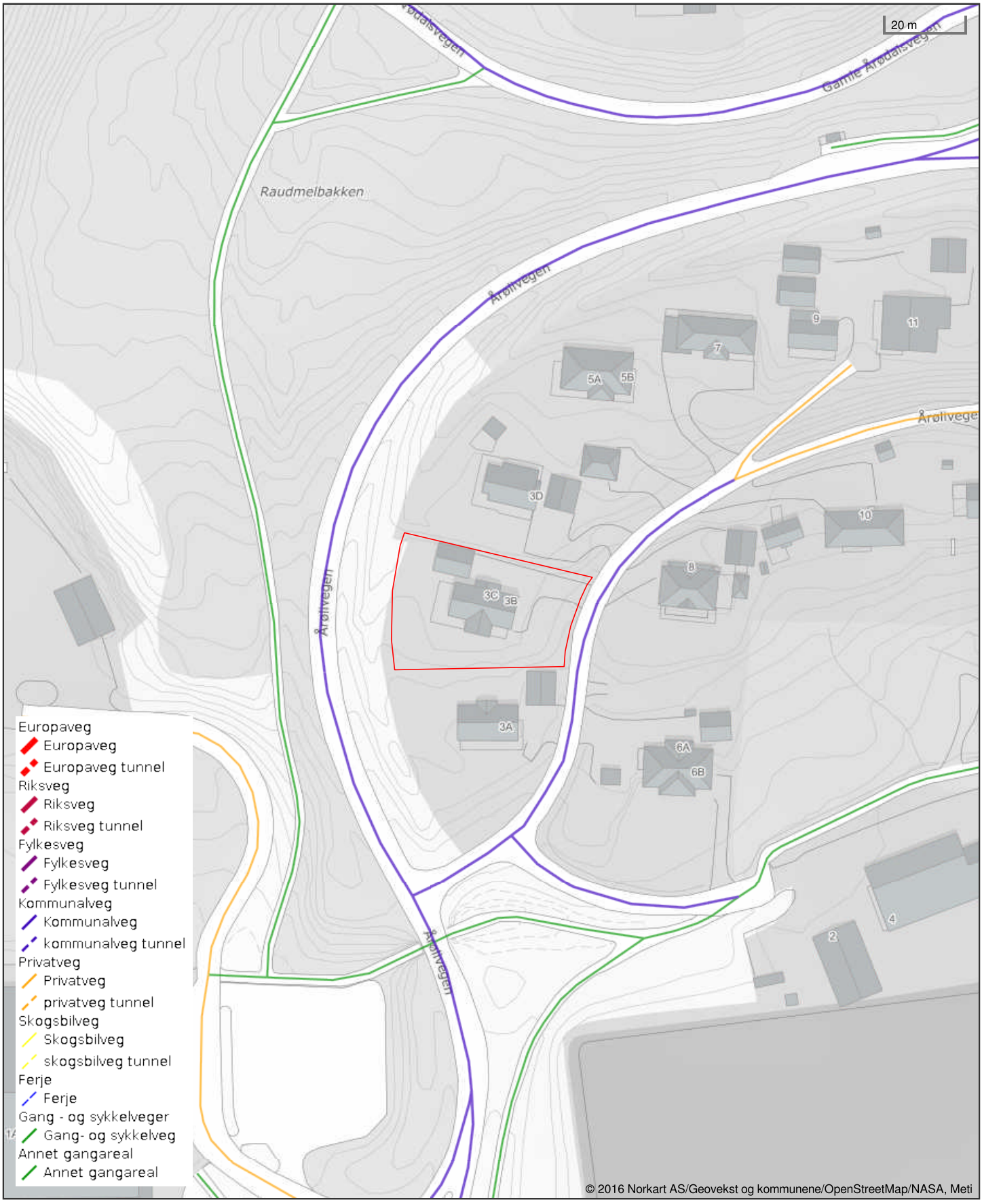
Gnr:	**33**	Bnr:	**306**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årølivegen 3B, 6421 MOLDE**						

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.

Utskriftsdato: 20.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/306//



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.

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse

Årølivegen 3B

Postnummer

6421

Poststed

Molde

Gårdsnummer (Gnr.)

33

Bruksnummer (Bnr.)

306

Seksjonsnummer (Snr.)

0

Leil nr.

0

Kommune

Molde

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

2

Primærrom

55 m2

Rom & Møblering

Bad

◉ Eget ○ Delt

Kjøkken

◉ Eget ○ Delt

Møblering

○ Møblert ◉ Umøblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ TV-abonnement er ikke tilgjengelig

Er internett inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ Internett er ikke tilgjengelig

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Vaskemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin

Fasiliteter

ventilasjon, vannbåren varme inkl i leie, uteområde disponeres, garasjeplass om ønskelig 1 stk, egen parkering utenfor leilighet, tv kanaler, internett

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

◉ Hus eller leilighet

○ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

○ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene

Leieforholdet starter

1. juni 2023

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3

Oppsigelsesfristen regnes fra første månedsskifte etter at oppsigelsen er mottatt.

Bindingstid

◉ Ja ○ Nei

Det er likevel avtalt at leieforholdet tidligst kan opphøre etter angitt bindingstid.

Bindingstid (måneder)

12

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

10 NOK

Kontonummer for husleie

74351041467

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

- ○ Inkludert i husleien
- ◉ Leier må tegne strømabonnement selv
- ○ Betales i tillegg til husleien

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

- ◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
- ○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2 . Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositum settes på særskilt konto i leier navn for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier.

Depositum - Beløp

20.000

Depositumkonto

Ikke spesifisert

Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

2 sett nøkler til leilighet

1 stk garasjeportåpner

1 nøkkel til garasjedør

---

7. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold.

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

◉ Ja ○ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventarier i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Parkering skjer primært på området utenfor leiligheten. Etter avtale med utleier kan en bil stå i garasje. Det sk al ikke parkeres i oppkjørsel eller foran garasjeport.

Kjente skader

Ingen

Partene har i tillegg avtalt følgende

Ikke spesifisert

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likvel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Utleier

Fornavn
Tove

Etternavn
Martinsen

E-post
tove_martinsen@hotmail.com

Mobilnummer
+4795734073

Adresse
Årølivegen 3C

Postnummer
6421

Poststed
Molde

Leietaker

Fornavn
Verner

Etternavn
Tornes Johansen

E-post
vernerjohansen8@gmail.com

Mobilnummer
+4790935131

Adresse
Kleivkroken 4

Postnummer
6443

Poststed
Tornes

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten.

Signering

Denne kontrakten ble signert elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251011
Vår referanse: 3657794/25572881
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 152

Dato
21.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
680101	200	22.8.2008	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	277	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

1502 Molde
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Org. nr. 944 020 977

J.nr. 72/2008

Målebrev nr. 7903

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	33	306	
	Bruksnavn/adresse: Årølivegen 1B		
Areal	1331.0 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.5.2008			
Rekvirent	Molde kommune, Plan- og utviklingsavdelingen	Gnr. 33	Bnr. 277	Fnr.
Bestyrer	Tone Ellingsen			
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr 33 bnr 277. Tomtedelingsplan Årølivegen vest, plan nr. 200727. Byggesak og geodata vedtak nr. 07/431.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	20.05.2008	Erik Dørum	Tone Ellingsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 680101 Tinglyst: 22.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Molde kommune

Gnr	Bnr	Festenr
33	306	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 6959312 Y 411527

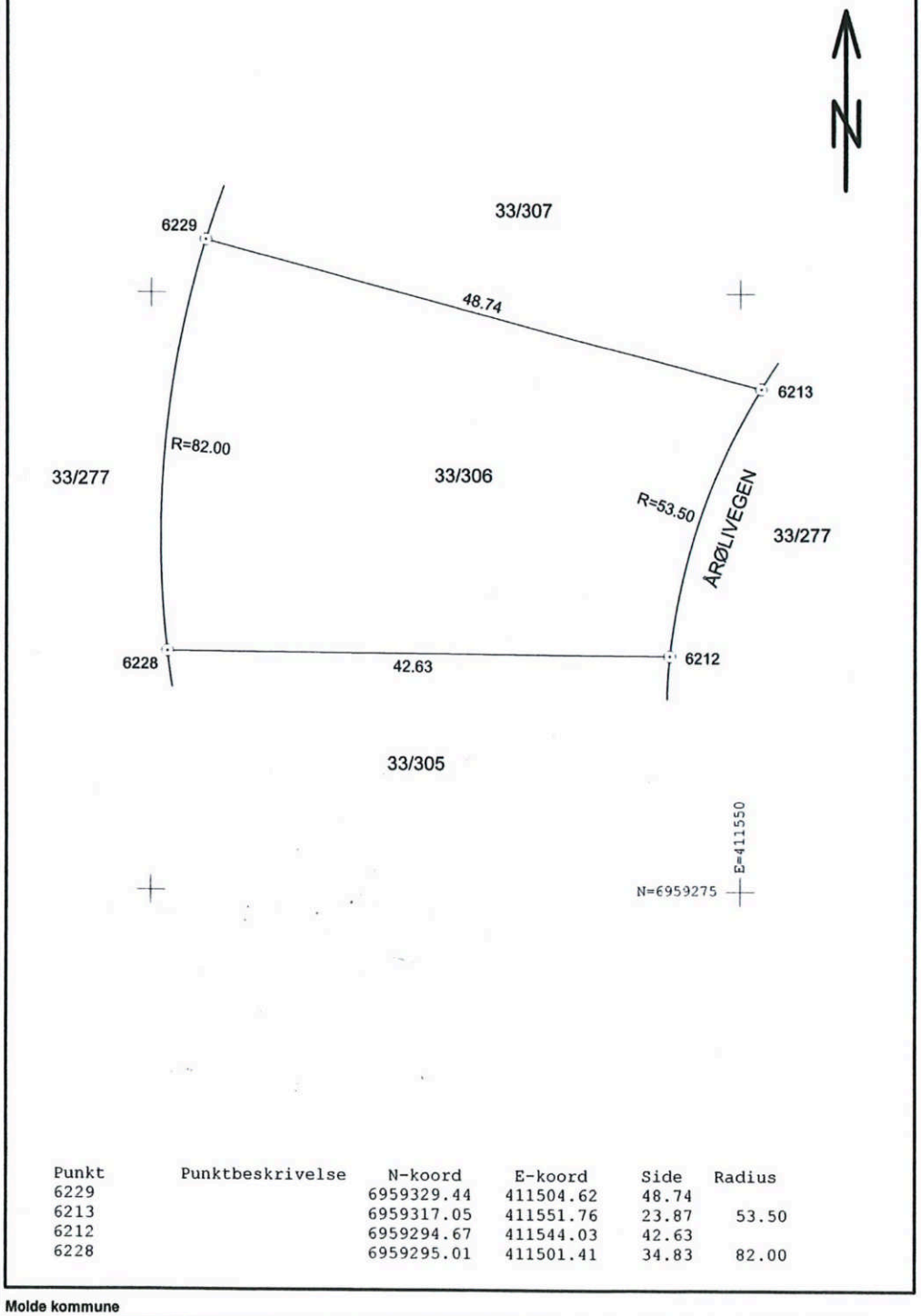
Jnr
72/2008

Kartblad | X | Landsnett: Euref 89

Målebrev nummer
7903

Målestokk
1: 500

Areal
1331.0 m²



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
6229		6959329.44	411504.62	48.74	
6213		6959317.05	411551.76	23.87	53.50
6212		6959294.67	411544.03	42.63	
6228		6959295.01	411501.41	34.83	82.00

Molde kommune

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251011
Vår referanse: 3657795/25572886
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 151

Dato
21.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
495762	200	21.6.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	306	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

Bernt Hustad, Bjørsetsletta 3, 6410 Molde

SKJØTE

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	3 3	3 0 6	0	0	1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig [ ] F Fritidseiend. [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittl. enebolig [ ] TB Tomannsb. [ ] RK Rekke/kjede [ ] BL Blokkleil. [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 838.530,- Utlyst på det frie marked [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave [ ] 3 Ekspr.iasj. [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

3. Salgsverdi / avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Foret.nr. 9 4 4 0 2 0 9 7 7 Navn: **Molde Kommune** Ideell andel 1/1

5. Til

Personnr.: 1 6 1 2 4 1 [redacted] Navn: Bernt Hustad Ideell andrel: 1/1

Personnr.: Navn: Ideell andel:

6. Særskilte avtaler

Overdragelsen skjer på følgende vilkår, som skal tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Molde kommune har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger gjennom tomten.

2. Det er forbud mot ordinært salg av tomten i ubebygd stand til andre enn Molde kommune. Dette er likevel ikke til hinder for pantsettelse av eiendommen.

3. Molde kommune kan i følgende tilfeller kreve eiendommen overskjøtet til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen:

   a) Hvis ovennevnte kjøper(e) ikke har iverksatt godkjent bygging innen tre år fra dato da tomten ble betalt. Med "bygging" menes at minimum grunnmur på hovedhus må være bygd i hht byggetillatelse.

   b) Hvis eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging er iverksatt.

Doknr: 495762 Tinglyst: 21.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling Hvor Molde kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.
2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.
3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.
4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.
5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra Molde Vann og Avløp KF.
6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

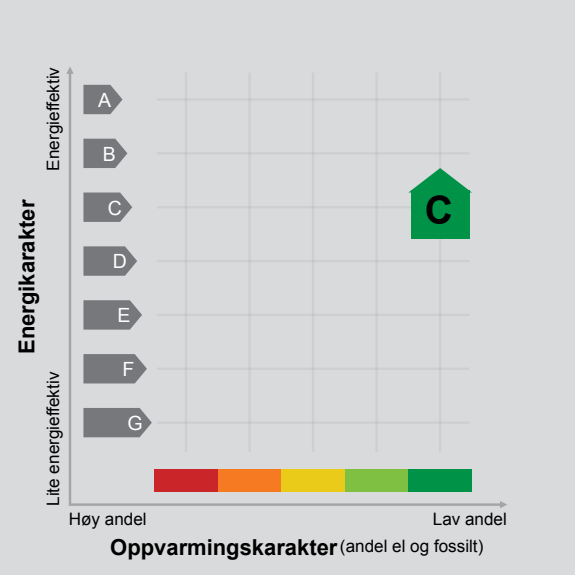
9. Underskrift

Sted	Dato	Ordførers underskrift
Molde,	14.06.2012	MOLDE KOMMUNE ORDFØREREN

Attest for tinglysing:

ENERGIATTEST

Adresse	Årølivegen 3C
Postnummer	6421
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	306
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300316625
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94101
Dato	19.03.2025



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.

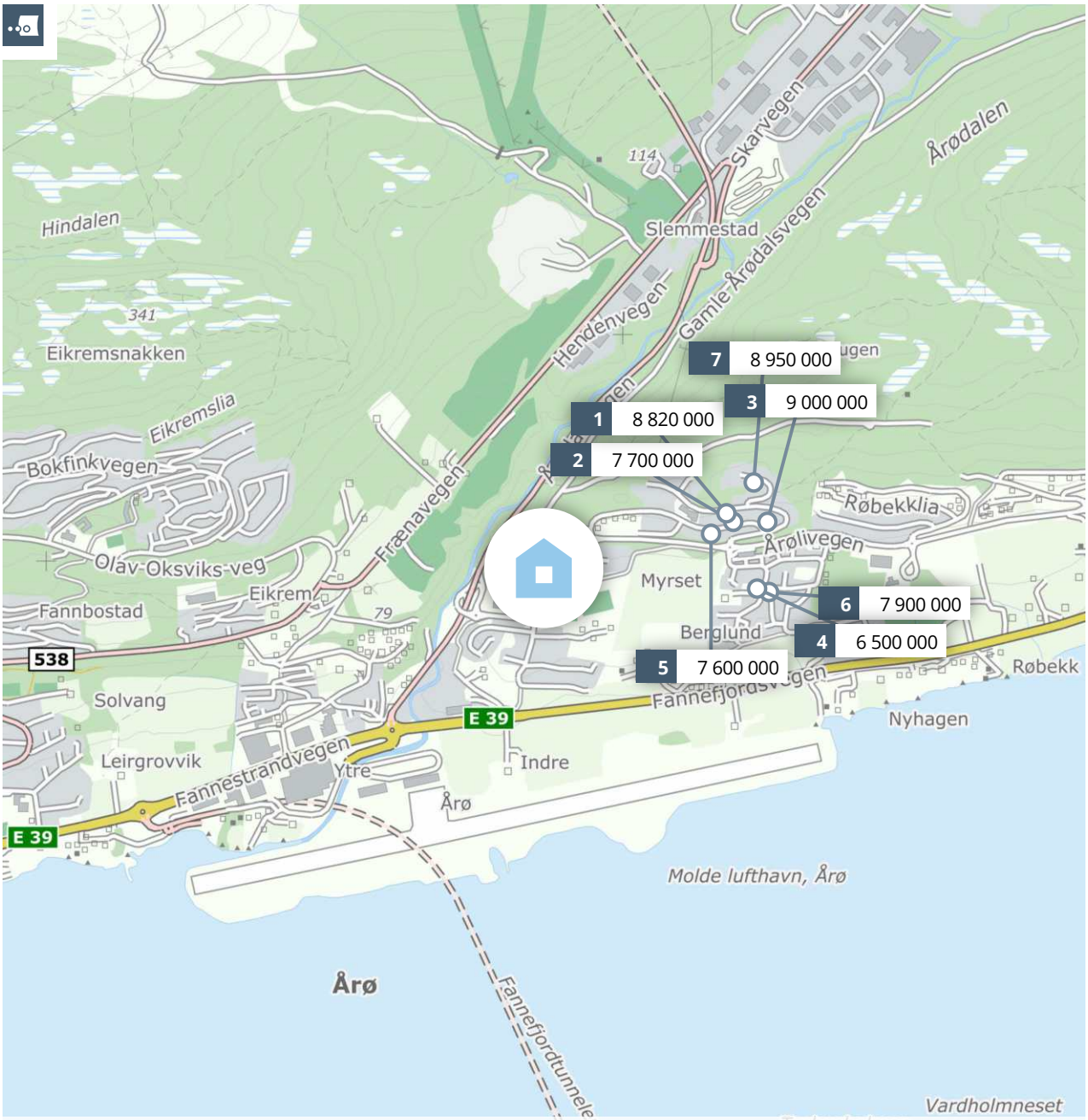
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.



Meglers verdivurdering

ÅRØLIVEGEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 26.03.2025

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: Randi Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årølivegen 3 C, 6421 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 33 BNR 306 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ÅRØ

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	33 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	214 m²	- m²	- m²	78 m²	- m²	- m²
Tomt					1 331 m²	
Byggeår					2013	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kvilarvegen 19 209 m² 2012 725 m² 4 sov	19.10.2022	8 490 000	**8 820 000**	0	8 820 000	**42 201**
2 Jordbærvegen 35 189 m² 2013 652 m² - sov	04.10.2024	7 200 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**40 741**
3 Jordbærvegen 45 247 m² 2011 945 m² 4 sov	20.04.2023	9 290 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**36 437**
4 Årømyran 48 167 m² 2009 601 m² 5 sov	11.05.2021	5 950 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**38 922**
5 Jordbærvegen 40 209 m² 2010 886 m² 5 sov	21.04.2022	6 850 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**36 364**
6 Nygjerdesvingen 51 227 m² 2008 713 m² 4 sov	12.04.2024	7 990 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**34 802**
7 Krohnhøgda 7 302 m² 2011 838 m² 8 sov	31.08.2022	8 700 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**29 636**

Fin enebolig med utleiemulighet, stor tomt og dobbelgarasje. Utleiedelen har 2 soverom og er på ca. 50 kvm. Hovedboligen har blant annet 4 soverom, 2 bad, kjøkken og stue. Ute er det store markterrasser mot sør og vest, og den store plenen gir rikelig med tumleplass for store og små.

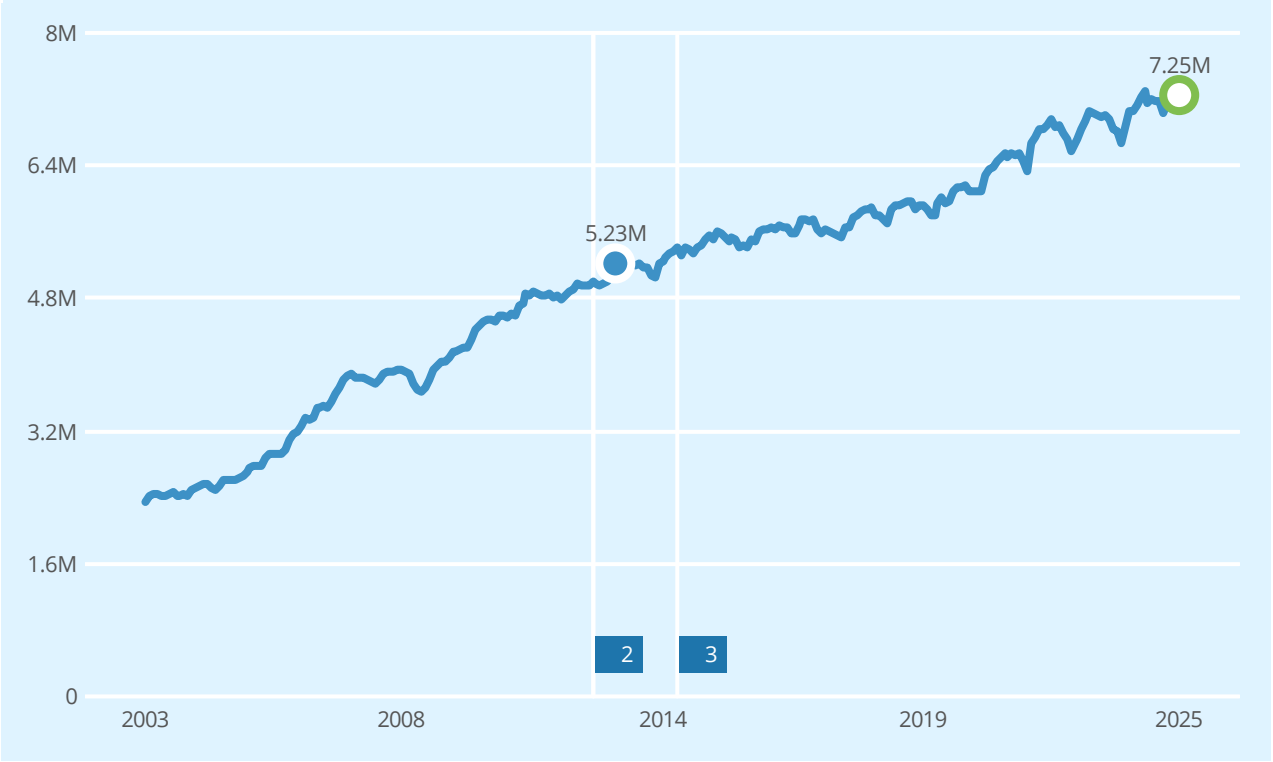
Boligen ligger i det familievennlige og populære Årølia. Området har kort avstand til fine turmuligheter, flyplassen, bussforbindelser til sentrum og en døgnåpen dagligvarebutikk.

I nærområdet finnes flere barnehager, den nye Årølia barneskole, lekeplasser, og Rivalbanen og Akerhallen ligger i umiddelbar nærhet. På sommeren er Eplehagen en populær badeplass for området med volleyballnett og badeflåte.

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 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.04.2021		22.04.2021	-	3 250 000	-	3 250 000	4
12.02.2013		12.02.2013	-	5 225 000	-	5 225 000	
21.06.2012		21.06.2012	-	838 530	-	838 530	5
16.07.2008		16.07.2008	-	3 554 210	-	3 554 210	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. E-takst har delt opp boligen i to adresser, men eiendommen prises her som en.

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

Eneboliger til salgs i 6421 MOLDE nå

2
eneboliger til salgs

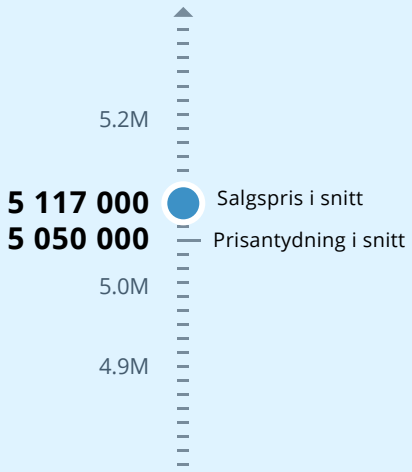


Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Eneboliger solgt i 6421 MOLDE siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

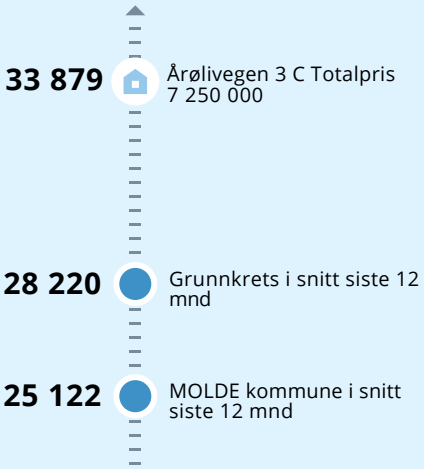


Solgt i snitt i løpet av

157
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Årølivegen 3 C, 6421 Molde
Gnr. 33, Bnr. 306, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251011

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.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.
