PRIVATMEGLEREN

PARKVEGEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Parkvegen 26, 6413 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 24, bnr. 635, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1086 **Referansenummer:** BB7588

Autorisert foretak: Advansia AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange **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.

Advansia

Advansia er tilknyttet Norsk Takst, og arbeider i henhold til takstbransjens strenge etiske regler. Vi holder oss faglig oppdaterte iht. lovverket, slik at du med sikkerhet kan være trygg på god kvalitet av takseringsarbeidet.



Rapportansvarlig

Eivind Lange

Uavhengig Takstingeniør

eivind.lange@advansia.no

995 73 315

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over to etasjer og er beliggende i 1. etasje i et bolighus oppført i 1915. Boligen bestod opprinnelig av to separate boenheter, men disse ble sammenføyd i 2022, og det foreligger ferdigattest for sammenføyningen mellom 1. etasje og kjeller. Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og gir et positivt helhetsinntrykk. Det gjøres likevel oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har høy alder, og at vedlikehold og oppgraderinger må påregnes over tid. Tilstandsgrader er i noen tilfeller vurdert ut fra bygningsdelenes alder, og ikke nødvendigvis som følge av registrert funksjonssvikt. Det er størt usikkerhet rundt funksjonen til drenerende masser rundt boligen og vanninntrengning i uinnredet kjellerrom. Ved kjøp og salg av brukt bolig kan det være aktuelt med utskifting eller oppgradering av eldre komponenter, selv om det ikke ble avdekket vesentlige avvik under befaringen. Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i tilstandsrapporten, egenerklæringsskjemaet og salgsoppgaven før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket som er en saltakkonstruksjon er tekket med Decra eller lignende. Taket over kjellerinngangen er tekket med trebord. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Takrenner og nedløp er malt i samme farge som husveggene. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet dreneringsrør.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Det er både liggende og stående bordkledning på veggene.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og 2007 i 1. etasje. I kjelleren er det pvc-vinduer med 2-lags glass fra 2010.

Utvendige dører:
Boligen har fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Fra stuen er det adkomst til balkong via en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert en fabrikkmalt ytterdør fra 2023.

Veranda og terrase:
Det er en veranda i treverk på ca. 8 m² på boligens sørside, med adkomst fra stuen. I hagen er det en terrasse i treverk på ca. 50 m² som tilhører leiligheten.

Utvendige trapper:
Boligen har flislagt betongtrapp ved hovedinngangen og ved inngangen til kjelleren, en trapp i galvanisert stål fra verandaen, en trapp i treverk på terrassen, samt en terrengtrapp av betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

1. etasje:
Det er laminat på gulvene, malte slette flater på veggene og malte plater i himlingen.(takess i alle tak). Badet har flislagt gulv og vegger.

Kjeller:
Det er laminat på gulvene, malte slette plater på veggene og malte slette plater i himlingen. Vaskerom, flis på gulvet, malte slette flater på vegger og i tak. badet har flis på gulv og vegger og malt gips i taket.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Rom under terreng:
I kjelleretasjen er alle veggene under terreng. Her er yttervegger utlektet med stålstendere, isolert med isopor eller lignende og kledd med gips på innvendig side. Denne oppbyggingen har vært siden 2010 da etasjen ble bygd om. Det er foretatt hulltaking og fuktmålt i nedre del av veggen mot nord på vaskerommet og på veggen mot sør soverommet.
I kjelleren er det et uinnredet kjellerrom mot nord. Rommet har ikke gulv, det er betongvegger og betong i himlingen med noe treverk.

Innvendige trapper:
Boligen har en tretrapp som ble montert i 2022.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører.

Oppvarming:
I 1. etasje er det montert varmepumpe i stuen, varmekabler på badet og panelovner for øvrig oppvarming. I underetasjen er det varmekabler i gulvet i gang, bad og vaskerom, samt varmefolie under gulvet i kjellerstuen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:
Badet har flislagt gulv med varmekabler, samt flislagte vegger og malte plater i himlingen. Det er innredet med et vegghengt toalett, badekar og en baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant over servantskap med glatte fronter. På veggen er det et speilskap med integrert belysning. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekksventil plassert på veggen over badekaret. Badet er fra ca. 2007, og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift for perioden 1997-2010.

Vaskerom kjeller:
Det er flis på gulvet med varmekabler og malte slette flater på veggene og i himlingen. Det er skap og benkeplate på to av veggene med nedfelt vask. Det er opplegg for vaskemaskin og vannstoppesystem med føler under skapene på gulvet. Det er ikke sluk og membran i gulvet. På veggen mot sør er det en elektrisk styrt vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerommet i kjelleren er etablert der det tidligere var kjøkken.

Bad kjeller:
Badet har flislagt gulv med varmekabler, samt flislagte vegger og malte slette flater i himlingen. Det er innredet med et vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og en baderomsinnredning med heldekkende servant over servantskap med glatte fronter. På veggen er det et speil med integrert belysning. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekksventil plassert på taket over dusjen. Badet er fra ca. 2010, og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift for perioden 1997-2010.

KJØKKEN Gå til side

Det er laminat på gulvet og malte slette flater på vegger og malte plater i himlingen. Boligen har kjøkkeninnredning fra IKEA som ble montert i 2023. Kjøkkenet er med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og kombiovn.
Det er kjøkkenventilator integrert i koketoppen og ventilatoren er med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger og avløpsledninger:
Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet i 1. etasje og i gangen i kjelleren. Avrenning fra overløpene er ført ned mot gulv som har sluk.
Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk er av plastmateriale. Kun de synlige avløpsrørene er besiktiget og kontrollert. Staking av avløp må utføres via sluk eller avløpsrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:
Det er varmepumpe på stuen fra 2015.

Varmtvannstank:
Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere. Den ene er på 200 liter, produsert i 2007, og plassert i rom under trappen i fellesarealet. Den andre har en kapasitet på ca. 120 liter, er fra 2022, og er plassert på vaskerommet.

Solskjerming:
I 1. etasje er det montert utvendig solskjerming på vinduene mot sør. Solskjermingen på stuevinduene er fra 2022.

Elektrisk anlegg:
Boligen har 203V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Boligen har to sikringsskap. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Oppvarming:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TV og internet:
Det er fiber fra Istad Fiber og Altibox.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunn er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet. Det er ikke registrert setninger, eller antydning til sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

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

Fundamenter og grunnmur:
Bygget har grunnmurer av betong med sparestein og fundamenter av armert betong.

Forstøtningsmurer:
Det er støttemurer av betong på eiendommen.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot sør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

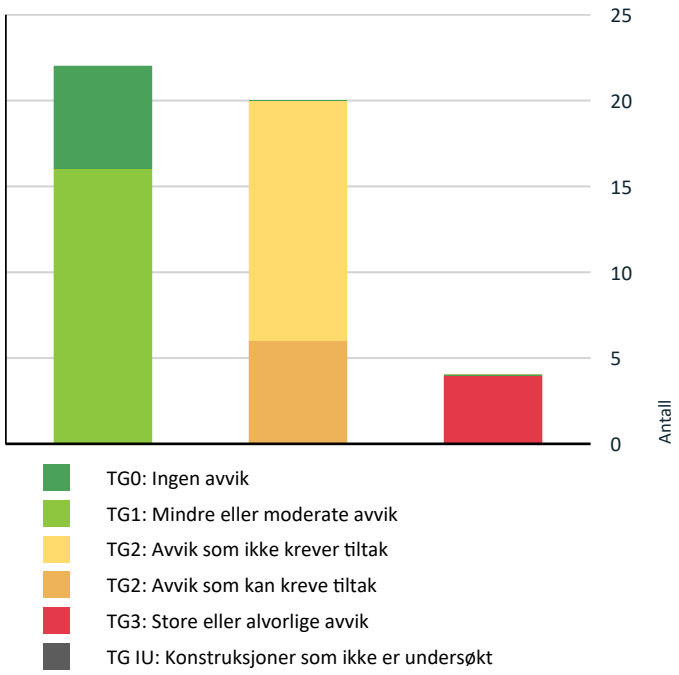
Takstmannen er ikke forlagt tegninger. Det vises til ferdigattest datert 14.10.2022 for sammenføyning for boenheter og inngrep i bærende konstruksjoner.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

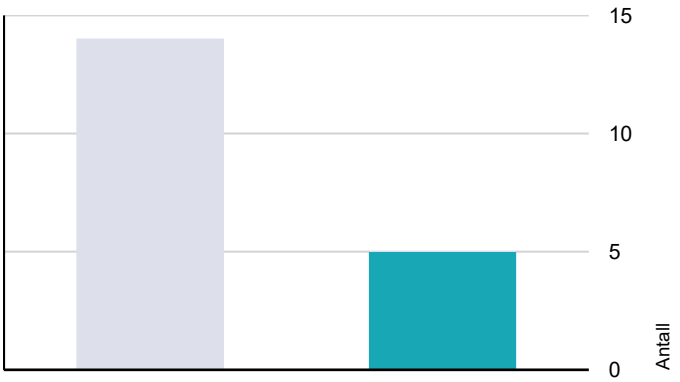
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Generell bruksslitasje må påregnes og er ikke nevnt spesielt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflatene er tilfeldig valgt, og andre høydeforskjeller kan derfor forekomme. Kostnadsestimat blir i stor grad bare lagt inn på bygningsdeler med TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Uinnredet kjellerrom	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1 .etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 .etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 .etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 .etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 .etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1915

Kommentar
Boligen som opprinnelig var en tomannsbolig ble seksjonert og bygd om til leiligheter i ca. 2007.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2023	Nytt kjøkken fra IKEA.
2022	Alle laminatgulvene ble lagt i 2022 og 2023. På vaskerommet ble det i tillegg installert varmekabler, mens det i kjellerstuen ble lagt varmefolie under gulvet.
2022	I kjelleren er det bygget et nytt vaskerom, hvor det også er installert en ny varmtvannsbereder.
2022	Montert innvendig trapp mellom 1. etasjen og kjelleren.
2022	Montert ny ytterdør i kjelleren.
2021	På badet i kjelleren er det montert ny baderomsinnredning og nytt speil. I dusjen er det montert ny garnityr og glassvegger. Taket er malt og det er montert ny belysning i taket.
2019	Huset ble malt utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra eller lignende. Taket over kjellerinngangen er tekket med trebord.
Taktekking på hovedhuset er en del av fellesarealet og eventuell utbedring eller retekking vil være et spleiselag mellom beboerne i bygget.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.


Tekkingen på hovedtaket.


Takoverbygg i kjeller tekket med trebord.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Takrenner og nedløp er malt i samme farge som husveggene. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet dreneringsrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Rennekroker er montert over tekkingen.
Malingen flasser av på renner og nedløp.
Det er nedløp med skader og bulker.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Skadet nedløp på nordsiden av bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Det er både liggende og stående bordkledning på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lite eller ingen lufting bak kledningen vil kunne før til råteskadet i kledningen og malingen vil kunne sprekke og flasse av.


Ingen lufting bak kledningen.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og 2007 i 1. etasje. I kjelleren er det pvc-vinduer med 2-lags glass fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer har en del værslitte karmer og

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.


Værslitt og sprekker i treverket.

TG 1 Dører

Boligen har fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Fra stuen er det adkomst til balkong via en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. I kjelleretasjen er det montert en fabrikkmalt ytterdør fra 2023.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda i treverk på ca. 8 m² på boligens sørside, med adkomst fra stuen. I hagen er det en terrasse i treverk på ca. 50 m² som tilhører leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På terrassen i hagen mangler det rekkverk på de deler av terrassen der høyden til underlaget er over 50cm.
Rekkverket på verandaen er målt til ca. 90 cm, og dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Sprekker og slitasje i treverket.

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk.



Trapp uten rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har flislagt betongtrapp ved hovedinngangen og ved inngangen til kjelleren, en trapp i galvanisert stål fra verandaen, en trapp i treverk på terrassen, samt en terrengtrapp av betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler rekkverk på trappen på terrassen.
Det er bom og løse fliser på betongtrappene, og da særlig på trappen ved felles inngang.
Ved trappen til kjelleren må det monteres rekkverk på toppen av muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å estimere kostnader for utbedring av forholdene i rommet. Kostnadsestimatet er satt for videre undersøkelser og enkle tiltak som ventileringa av rommet og tiltak mot fuktsikring av treverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bom og løse fliser på betongtrappen.



Rekkverk må etableres på toppen av muren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Det er laminat på gulvene, malte slette flater på veggene og malte plater i himlingen.(takess i alle tak). Badet har flislagt gulv og vegger.

Kjeller:
Det er laminat på gulvene, malte slette plater på veggene og malte slette plater i himlingen. Vaskerom, flis på gulvet, malte slette flater på vegger og i tak. badet har flis på gulv og vegger og malt gips i taket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

I 1 etasje er det målt 12 mm avvik på kjøkken innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasjen er alle veggene under terreng. Her er yttervegger utlektet med stålstendere, isolert med isopor eller lignende og kledd med gips på innvendig side. Denne oppbyggingen har vært siden ca. 2010 da etasjen ble bygd om. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen mot nord på vaskerommet og på veggen mot sør soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i påforet vegg i hulltakingen på soverommet, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er viktig å understreke at det ikke er registrert treverk i hulltakingen og at veggen er bygd opp med med stålstendere. Det er målt 18,6 vektprosent i bak isolasjonen. Ved fuktighetsnivåer over 17 % øker risikoen for råte og muggsoppvekst. De målte verdiene overstiger grenseverdiene som regnes som akseptable. Slike fuktverdier kan indikere spor etter råte eller muggdannelser

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke uvanlig at rom under terreng med påforede vegger har forhøyede fuktverdier. Det ble imidlertid ikke registrert "kjellerlukt" eller synlige skader som følge av de forhøyede verdiene. Eventuelle fremtidige tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, isolering og fuktsikring av yttermurene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk på vaskerommet i kjelleren.



Fuktsøk på soverommet i kjelleren.

TG 3 Uinnredet kjellerrom

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det et uinnredet kjellerrom mot nord. Rommet har ikke gulv, det er betongvegger og betong i himlingen med noe treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert saltutslag og mye fukt på murene i rommet. I tillegg er det er registrert høyt fuktnivå i treverket i rommet. Det er en ventil rett over utvendig bakkenivå, og via denne ventilen kommer det vann inn i rommet når forholdene ligger til rette for det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Treverk som er skadet bør fjernes eller byttes ut og det må gjøres undersøkelser om det er mulig å isolere treverket og montere dampsperre.
Det må etableres bedre ventilasjon på rommet, helst mekanisk avtrekk som kan holde fuktnivået nede.
Ventilen som er plassert rett over terrenget bør flyttes, slik at vann ikke trenger inn i kjelleren via hullet. Hullet bør tettes forsvarlig med egnet tetningsmasse. Alternativ kan det monteres en svanehals på hullet med egnet tetningsmasse rundt.

Det er vanskelig å estimere kostnader for utbedring av forholdene i rommet. Kostnadsestimatet er satt for videre undersøkelser og enkle tiltak som ventileringa av rommet og tiltak for å sikre treverket mot eventuelle

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Registrert høyt fuktnivå i treverket ved døren.



Saltutslag og fuktig grunnmur.



Ikke gulv i rommet.



Lufteventil rett over bakkenivå.

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med tette trinn og rekkverk i glass. Trappen ble ble montert i 2022.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 .ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varmekabler, samt flislagte vegger og malte plater i himlingen. Det er innredet med et vegghengt toalett, badekar og en baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant over servantskap med glatte fronter. På veggen er det et speilskap med integrert belysning. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekksventil plassert på veggen over badekaret. Badet er fra ca. 2007, og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift for perioden 1997-2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom under en flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Flisfuger med sprekker/riss.

Tilstandsrapport



Bom under flis.

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er målt høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel på ca. 6 mm og gulvet er forholdsvis flatt.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bom under flis på gulvet.

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som er klemt under klemringen i sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med en baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant over servantskap med glatte fronter. På veggen er det et speilskap med integrert belysning. Det er vegghengt toalett og badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisterne.



Svelleskader på baderomsinnredningen.

Tilstandsrapport

1 .ETASJE > BAD

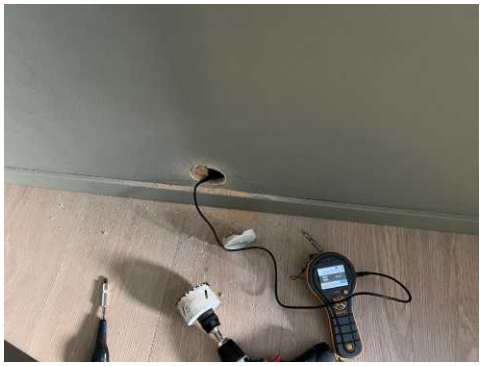
TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og det er tilluft via spalte under døren og på vinduet.

1 .ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i tilstøtende rom mot toalettet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen.



Fuktsøk i tilstøtende vegg.

KJELLER > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varmekabler, samt flislagte vegger og malte slette flater i himlingen. Det er innredet med et vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og en baderomsinnredning med heldekkende servant over servantskap med glatte fronter. På veggen er det et speil med integrert belysning. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekksventil plassert på taket over dusjen. Badet er fra ca. 2010, og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift for perioden 1997-2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt himling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Det er målt høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel på ca. 16 mm og gulvet er forholdsvis flatt. Det er målt 4 mm fall i dusjsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som er klemt under klemringen i sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med en baderomsinnredning med heldekkende servant over servantskap med glatte fronter. På veggen er det et speil med integrert belysning. Det er vegghengt toalett og glassvegger i duskjsonen..

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og det er tilluft via spalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalten under døren er liten, noe som fører til lite i rommet når viften går.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres større luftespalte under døren. Anbefalt bredde på spalten er 10 mm.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i tilstøtende rom mot toalettet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen.



Fuktsøk i veggen i gangen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er flis på gulvet med varmekabler og malte slette flater på veggene og i himlingen. Det er skap og benkeplate på to av veggene med nedfelt vask. Det er opplegg for vaskemaskin og vannstoppesystem med føler under skapene på gulvet. Det er ikke sluk og membran i gulvet. På veggen mot sør er det en elektrisk styrt vifte.
Vaskerommet i kjelleren er etablert der det tidligere var kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte slette plater på veggene og i himlingen.

Årstall: 2022

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabler. Det er ikke sluk i rommet og gulvet er flatt.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er flatt og det er ingen oppkant i døråpningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er montert vannstoppesystem med føler som er limt til gulvet under innredningen der vaskemaskinen er plassert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er bygd uten sluk og membran i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er bygd uten sluk og membran i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er montert vannstoppesystem med føler som er limt til gulvet under innredningen der vaskemaskinen er plassert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er skap og laminat benkeplate på to av veggene, opplegg for vaskemaskin og vannstoppesystem montert under innredningen der vaskemaskinen er plassert.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk plassert på vestveggen.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort fuktsøk i samme hull som ble brukt i forbindelse med hulltaking ved undersøkelsene under punktet rom under terreng. Det ble ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

1 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet og malte slette flater på vegger og malte plater i himlingen. Boligen har kjøkkeninnredning fra IKEA som ble montert i 2023. Kjøkkenet er med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og kombiovn.

1 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i koketoppen og ventilatoren er med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Koketopp med ventilator og kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap på badet i 1. etasje og i gangen i kjelleren. Avrenning fra overløpene er ført ned mot gulv som har sluk.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk er av plastmateriale. Kun de synlige avløpsrørene er besiktiget og kontrollert. Staking av avløp må utføres via sluk eller avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe på stuen fra 2015.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere. Den ene er på 200 liter, produsert i 2007, og plassert i rom under trappen i fellesarealet. Den andre har en kapasitet på ca. 120 liter, er fra 2022, og er plassert på vaskerommet.



Varmtvannstank på vaskerommet



Varmtvannstank i fellesrom under trapp i gangen

TG 2 Andre installasjoner

I 1. etasje er det montert utvendig solskjerming på vinduene mot sør. Solskjermingen på stuevinduene er fra 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Solskjermingen på kjøkkenet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fasadeprodukter eller lignende firma må komme og reparere.

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.

Boligen har 203V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Boligen har to sikringsskap. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Tilstandsrapport

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.
   2007 Underetasjen ble oppgradert i tidsrommer 2010-2012

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja August 2024, varmgang i stikkontakt på kjøkkenet. Varmgang i dimmer til taklampe på kjøkkenet. Alt er utbedret av godkjent elektrofirma.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med tanke på alderen på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere el-kontroll, anbefales det med en utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Sikringsskap i 1. etasjen.


Sikringsskap i kjelleren.


Hovedsikring i kjeller.

TG 0 **Brannteknikske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet. Det er ikke registrert setninger, eller antydning til sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger om drenssystem. Det forutsettes derfor at drenssystem er utført etter normal byggeskikk og gjeldene regelverk på oppføringstidspunktet. Punktet må sees i sammenheng med Rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har grunnmurer av betong med sparestein og fundamenter av armert betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

PÅ noen av murene mangler det rekkverk og på andre er det lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Mangler rekkverk.


Rekkverket er lavt og er målt til ca. 48 cm.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot sør.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående utvendig bod er oppført på betongsøyler med isolert bjelkelag, vegger og tak. Boden har skrått tak og er tekket med asfaltpapp eller lignende, og har takrenne i bakkant av bygget. Ytterveggene er av isolert bindingsverk og har liggende bordkledning. Innvendig er det gulvbelegg på gulvet og malte plater på veggene. Det er innlagt strøm, men ikke tatt i bruk. Strømkabler ligger klar i koblingsboksene.

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

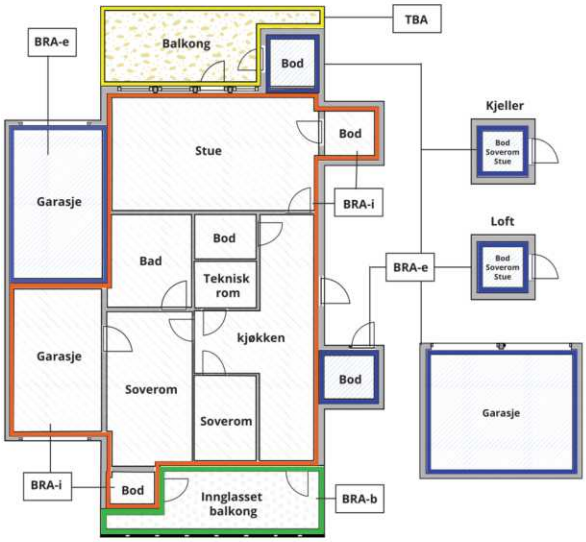
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

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	93			93	8
Kjeller	85			85	50
SUM	**178**				**58**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 .etasje	Entré / gang, Bad, Stue/kjøkken, 2 soverom		
Kjeller	Gang, Bad, Soverom, TV-stue, Vaskerom		

Kommentar

Stor terrasse foran huset på ca. 50 m2, samt en balkong med utgang fra stuen på ca. 8 m2.
Uinnredet kjellerrom er målt til ca. 7 m2. Arealet er ikke målbart og er ikke tatt med i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen er ikke forlagt tegninger. Det vises til ferdigattest datert 14.10.2022 for sammenføyning for boenheter og inngrep i bærende konstruksjoner.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	173	5
Bod	0	0

Kommentar

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

Bod

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Margareta Rose Vestneshagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	635		1	271.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Parkvegen 26

Hjemmelshaver

Vestneshagen Margareta Rose, Vestneshagen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt til i Molde, med kort avstand til sentrum. Det er kort avstand til skoler, dagligvarebutikker, barnehager og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på skrå tomt som skråner mot sør. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, grøntareal med busker og hekk og hellelagte gangarealer rundt boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 395 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	

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.

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 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/BB7588

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.
45251056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Vestneshagen	Margareta Rose Vestneshagen

Gateadresse
Parkvegen 26

Poststed	Postnr
MOLDE	6413

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: SP775165.12.1

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: 45251056

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har i vårt eie, skiftet ut baderomsinnredning på bad i underetasje. Dette ved egeninnsats/dugnad. På "vaskerommet" i underetasje, har vi fått støpt gulv av superbgulv. Over varmekabler installert av bratseth. Bratseth har også lagt opp ny kurs til varmtvannsbereder. Foldal rør har koblet aquastop, vask og varmtvannsbereder. Vi har selv lagt fliser, fuget og montert innredning.
Arbeid utført av	Bratseth, Foldal Rør, Superbgulv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikk rørlegger til å flytte et vannrør i taket i forbindelse med at vi satte inn trapp. Molde vvs comfort. Foldal rør fjernet gammel varmtvannstank, og satte inn ny.
Arbeid utført av	Molde vvs comfort og foldal rør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På veggen ved inngangsdør i underetasje, fant vi fukt. Vi synes det luktet litt fuktig, og valgte å rive veggen der. Da oppdaget vi tegn til fukt på muren. Vi fikk da forlenget avløpsrør fra takrenne, sånn at det ikke lenger sprutet ned rett ved grunnmuren. Vi lot veggen tørke innvendig, før flisesperten bygde opp igjen veggen med scamotec plater. Disse platene skal være pustende. Veggen ble pusset med murpuss, og malt med murmaling (diffusjonsåpen).

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

Beskrivelse	Pipe i underetasje var kledd igjen med gips. Og det manglet sotluke. Vi fjernet gips, fikk muren pusset med murpuss. Og flisesperten installerte ny feieluke. Men pr i dag, er det ingen av enhetene i huset som har vedfyring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi vet at det er litt skeive gulv, siden det er et gammelt hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har ved noen tilfeller, oppdaget noe sukkermaur i underetasjen. Har da satt ut maurfeller med gift, og har da ikke sett de igjen på en god stund. Dette har vi gjort 2 ganger på den tiden vi har bodd her.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap i underetasje og 1.etg ble koblet sammen på samme strømmåler. Strømmåler i underetasje ble fjernet. Lagt opp ny kurs vaskerom. Skiftet dimmeaktuator stue. Varmekabler gang og vaskerom. Varmefolie kjellerstue. La opp diverse nye stikk i forbindelse med utskifting av kjøkken. Nye kurser. Komfyrvakt. Monterte varmepumpe i 2018. Varmepumpe er fra 2015.
Arbeid utført av	Bratseth og varmepumpe installert av KEV Klima.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 45251056

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll 11.04.2019.

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: Bygd platting i hagen ved egeninnsats. Malt huset. Montert liggende spiler på rekkverk på overbygd terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Underetasjen ble bygd til egen enhet i ca.2010-2012. Vi kjøpte underetasjen i 2020, og har fått satt inn trapp. Og reseksjonert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent sammenslåing av enheter, og reseksjonering.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Underetasje var godkjent som egen enhet. Tidligere eier av underetasjen syntes det var for lytt mellom underetasje og 1.etg. Hun kontaktet forsikringsselskapet sitt, som utførte målinger på lyd. Viste seg at trinnlyd ikke var innenfor krav, og noen steder også luftlyd. Forsikringsselskap utførte i forbindelse med dette, en reklamasjonsrapport. Det viste seg å bli ganske omfattende å få rettet opp i dette for å få det godkjent i forhold til kravene for egen boenhet. Derfor fikk tidligere eier hevet kjøpet, og vi fikk kjøpe enheten av forsikringsselskap, da mange av manglene ikke lenger gjorde seg gjeldende som en del av vår enhet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er særeie på hagen, så den tilhører kun vår enhet. (se eiendomsteig).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 45251056

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251056

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: 45251056

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Vestneshagen	7e80aab1f77004030557f18b7269ff300a51709a	18.03.2025 19:59:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margareta Rose Vestneshagen	ca13eef0b12775a6f6f9b214a5612fc188a2b099	18.03.2025 20:01:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251056

- 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, 27.03.2025 08:46

Eiendom 1506-24/635

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1250 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal	409,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	635	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Parkvegen 26	6413 Molde	Stadionområdet	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (15)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.06.1986	Kart- og delingsforretning	1506-24/903	Berørt	0
		1506-24/1009	Berørt	0
		1506-24/635	Berørt	0
		1506-24/641	Berørt	0
		1506-24/1370	Berørt	0
		1506-24/638	Berørt	0
08.12.2009	Kartforretning	1506-24/903	Berørt	0
		1506-24/905	Berørt	0
		1506-24/633	Berørt	0
		1506-24/1367	Berørt	0
		1506-24/635	Berørt	0
		1506-24/638	Berørt	0
09.12.2009	Kart- og delingsforretning	1506-24/635	Avgiver	-366,5
		1506-24/905	Berørt	0
		1506-24/903	Berørt	0
		1506-24/1367	Berørt	0
		1506-24/1402	Mottaker	366,5
08.01.2010	Seksjonering	1506-24/635	Mottaker	0
		1506-24/905	Berørt	0
		1506-24/903	Berørt	0
		1506-24/633	Berørt	0
		1506-24/635	Avgiver	-276,1
		1506-24/635	Mottaker	276,1
		1506-24/1402	Berørt	0
		1506-24/638	Berørt	0
15.07.2010	Reseksjonering	1506-24/635	Mottaker	0
		1506-24/635	Avgiver	0
		1506-24/635	Berørt	0
05.07.2011	Kartforretning	1506-24/1402	Mottaker	382,8
		1506-24/635	Avgiver	-382,8
		1506-24/905	Berørt	0
		1506-24/903	Berørt	0
		1506-24/1366	Berørt	0
		1506-24/1367	Berørt	0
		1506-24/633	Berørt	0
		1506-24/635	Berørt	0
		1506-24/638	Berørt	0
		1506-24/1402	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.06.2012	Avtale om eksisterende grense	1506-24/634	Berørt	0
		1506-24/675	Berørt	0
		1506-24/637	Berørt	0
		1506-24/650	Berørt	0
		1506-24/692	Berørt	0
		1506-24/697	Berørt	0
		1506-24/676	Berørt	0
		1506-24/1303	Berørt	0
		1506-24/645	Berørt	0
		1506-24/199	Berørt	0
		1506-24/535	Berørt	0
		1506-24/693	Berørt	0
		1506-24/678	Berørt	0
		1506-24/673	Berørt	0
		1506-24/22	Berørt	0
		1506-24/651	Berørt	0
		1506-24/1392	Berørt	0
		1506-24/1213	Berørt	0
		1506-24/532	Berørt	0
		1502-24/690	Berørt	0
		1506-24/632	Berørt	0
		1506-24/665	Berørt	0
		1502-0/0	Berørt	0
		1506-24/631	Berørt	0
		1506-24/644	Berørt	0
		1506-24/682	Berørt	0
		1506-24/696	Berørt	0
		1506-24/1366	Berørt	0
		1506-24/533	Berørt	0
		1506-24/661	Berørt	0
		1506-24/686	Berørt	0
		1506-24/534	Berørt	0
		1506-24/536	Berørt	0
		1506-24/1380	Berørt	0
		1506-23/429	Berørt	0
		1506-24/1385	Berørt	0
		1506-24/646	Berørt	0
		1506-24/660	Berørt	0
		1506-24/636	Berørt	0
		1506-24/679	Berørt	0
		1506-24/633	Berørt	0
		1506-24/1367	Berørt	0
		1506-24/538	Berørt	0
		1506-24/662	Berørt	0
		1506-24/652	Berørt	0
		1506-24/687	Berørt	0
		1506-24/691	Berørt	0
		1506-24/531	Berørt	0
		1506-24/694	Berørt	0
		1506-24/647	Berørt	0
		1506-24/372	Berørt	0
		1506-24/1396	Berørt	0
		1506-24/680	Berørt	0
		1506-24/635	Berørt	0
		1506-24/641	Berørt	0
		1506-24/649	Berørt	0
		1506-24/642	Berørt	0
		1506-24/656	Berørt	0
		1506-24/683	Berørt	0
		1506-24/1225	Berørt	0
		1506-24/643	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-24/695	Berørt	0
		1506-24/655	Berørt	0
		1506-24/688	Berørt	0
		1506-24/539	Berørt	0
		1506-24/667	Berørt	0
		1506-24/653	Berørt	0
		1506-24/638	Berørt	0
		1506-24/537	Berørt	0
		1506-24/1269	Berørt	0
		1506-24/449	Berørt	0
		1506-24/640	Berørt	0
		1506-24/1370	Berørt	0
		1506-24/94	Berørt	0
		1506-24/685	Berørt	0
		1506-24/648	Berørt	0
		1506-24/630	Berørt	0
		1506-24/684	Berørt	0
		1506-24/654	Berørt	0
13.07.2012	Reseksjonering	1506-24/635	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-24/635	Mottaker	0
24.06.2024	Feilretting	1506-24/635	Berørt	0
06.02.2025	Reseksjonering Nymatrikulering	1506-24/635	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21780405			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Oversiktskart

Adresse: **Parkvegen 26, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/635/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1091 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.01.2025



Matrikkelkart

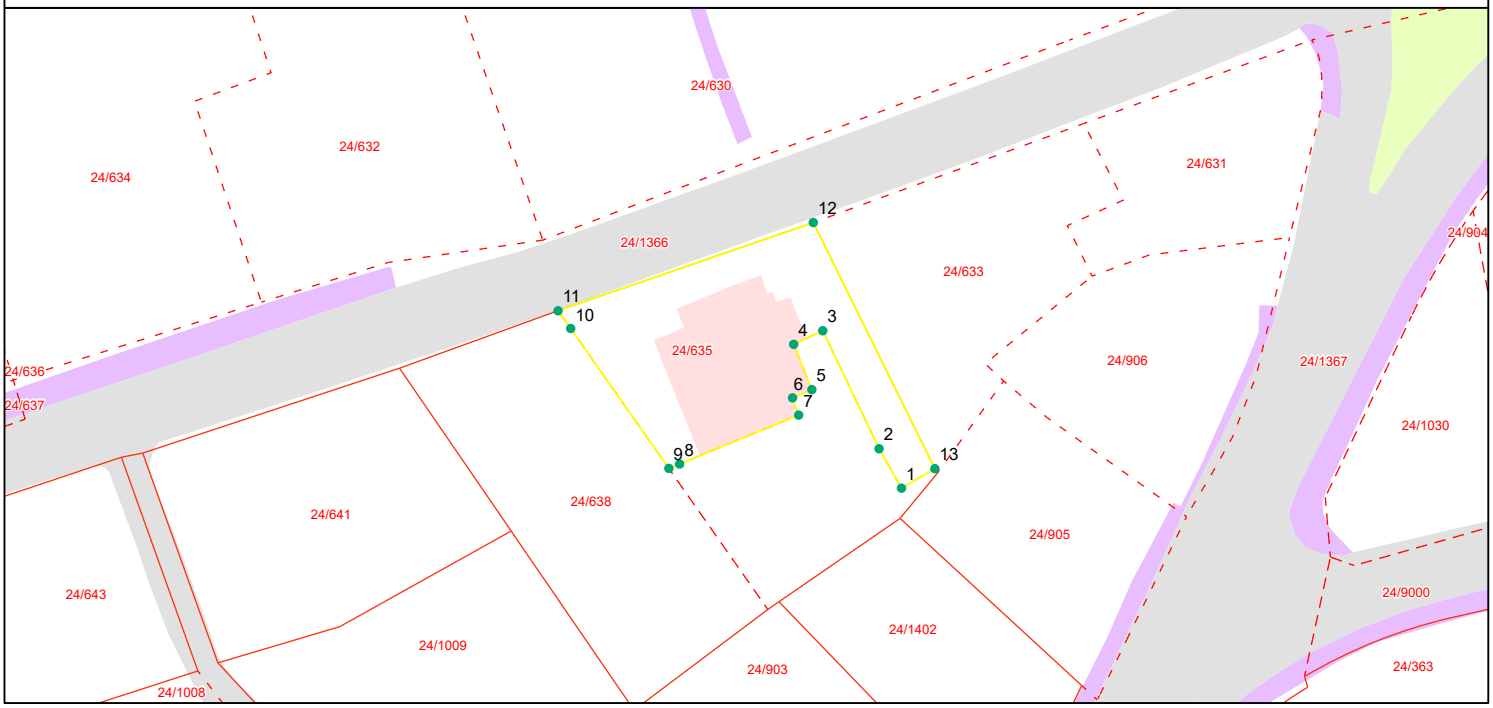
Adresse: **Parkvegen 26, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/635/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 410 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.01.2025

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980776.07	99820.86	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	4.24	0
2	6980779.76	99818.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Utmål	100	12.22	0
3	6980790.79	99813.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Utmål	100	3	0
4	6980789.52	99810.8	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	4.56	0
5	6980785.28	99812.5	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	1.96	0
6	6980784.52	99810.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	1.71	0
7	6980782.9	99811.27	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	12.02	0
8	6980778.33	99800.15	Ikke spesifisert	Umerket	Utmål	100	1.08	0
9	6980777.92	99799.15	Ikke spesifisert	Umerket	Utmål	100	15.97	0
10	6980791	99789.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Koordinater hentet fra GAB	10	2.04	0
11	6980792.66	99788.8	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	10	25.21	0
12	6980800.91	99812.63	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	25.66	0
13	6980777.89	99823.98	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.61	0

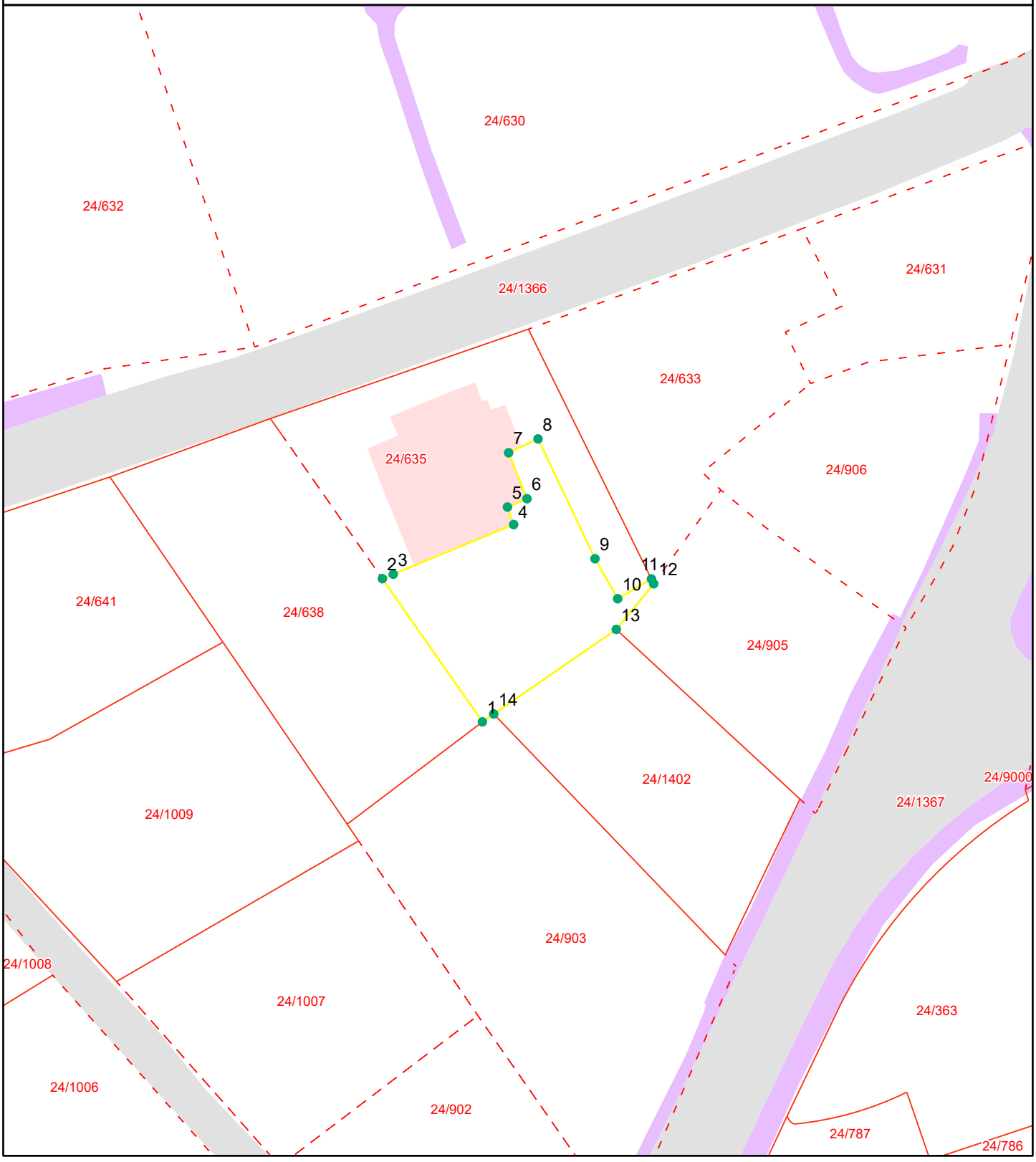
Matrikkelkart

Adresse: **Parkvegen 26, 6413 Molde**
Gnr/bnr: **1506/24/635/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 271 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.01.2025

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980764.73	99808.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Koordinater hentet fra GAB	10	16.1	0
2	6980777.92	99799.15	Ikke spesifisert	Umerket	Utmål	100	1.08	0
3	6980778.33	99800.15	Ikke spesifisert	Umerket	Utmål	100	12.02	0
4	6980782.9	99811.27	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	1.71	0
5	6980784.52	99810.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	1.96	0
6	6980785.28	99812.5	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	4.56	0
7	6980789.52	99810.8	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	3	0
8	6980790.79	99813.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Utmål	100	12.22	0
9	6980779.76	99818.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Utmål	100	4.24	0
10	6980776.07	99820.86	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	3.61	0
11	6980777.89	99823.98	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.49	0
12	6980777.45	99824.19	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	5.44	0
13	6980773.24	99820.74	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	13.73	0
14	6980765.46	99809.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.27	0

Matrikkelkart

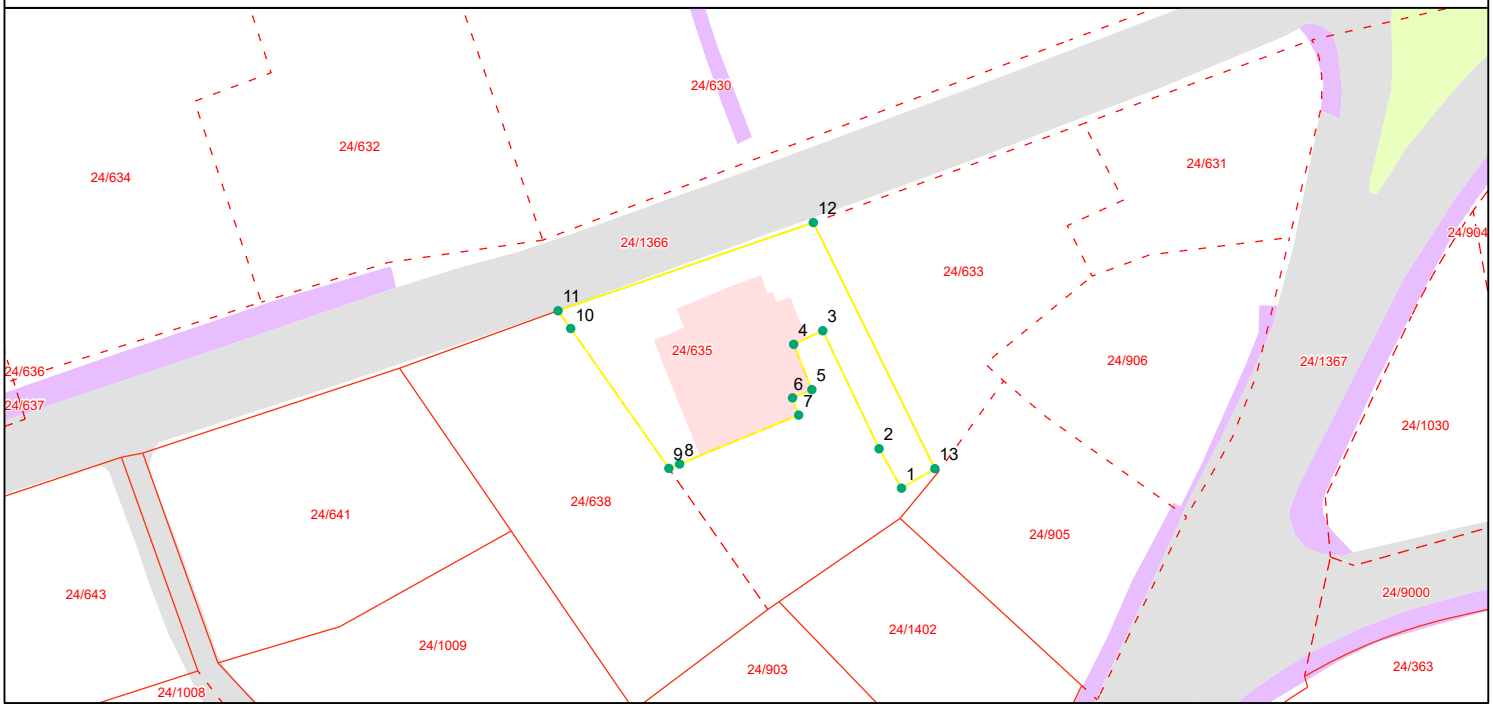
Adresse: **Parkvegen 26, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/635/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 410 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.01.2025

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980776.07	99820.86	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	4.24	0
2	6980779.76	99818.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Utmål	100	12.22	0
3	6980790.79	99813.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Utmål	100	3	0
4	6980789.52	99810.8	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	4.56	0
5	6980785.28	99812.5	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	1.96	0
6	6980784.52	99810.69	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	1.71	0
7	6980782.9	99811.27	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Scannet fra kart	100	12.02	0
8	6980778.33	99800.15	Ikke spesifisert	Umerket	Utmål	100	1.08	0
9	6980777.92	99799.15	Ikke spesifisert	Umerket	Utmål	100	15.97	0
10	6980791	99789.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Koordinater hentet fra GAB	10	2.04	0
11	6980792.66	99788.8	Ikke spesifisert	Umerket	Koordinater hentet fra GAB	10	25.21	0
12	6980800.91	99812.63	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	25.66	0
13	6980777.89	99823.98	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.61	0

Molde kommune

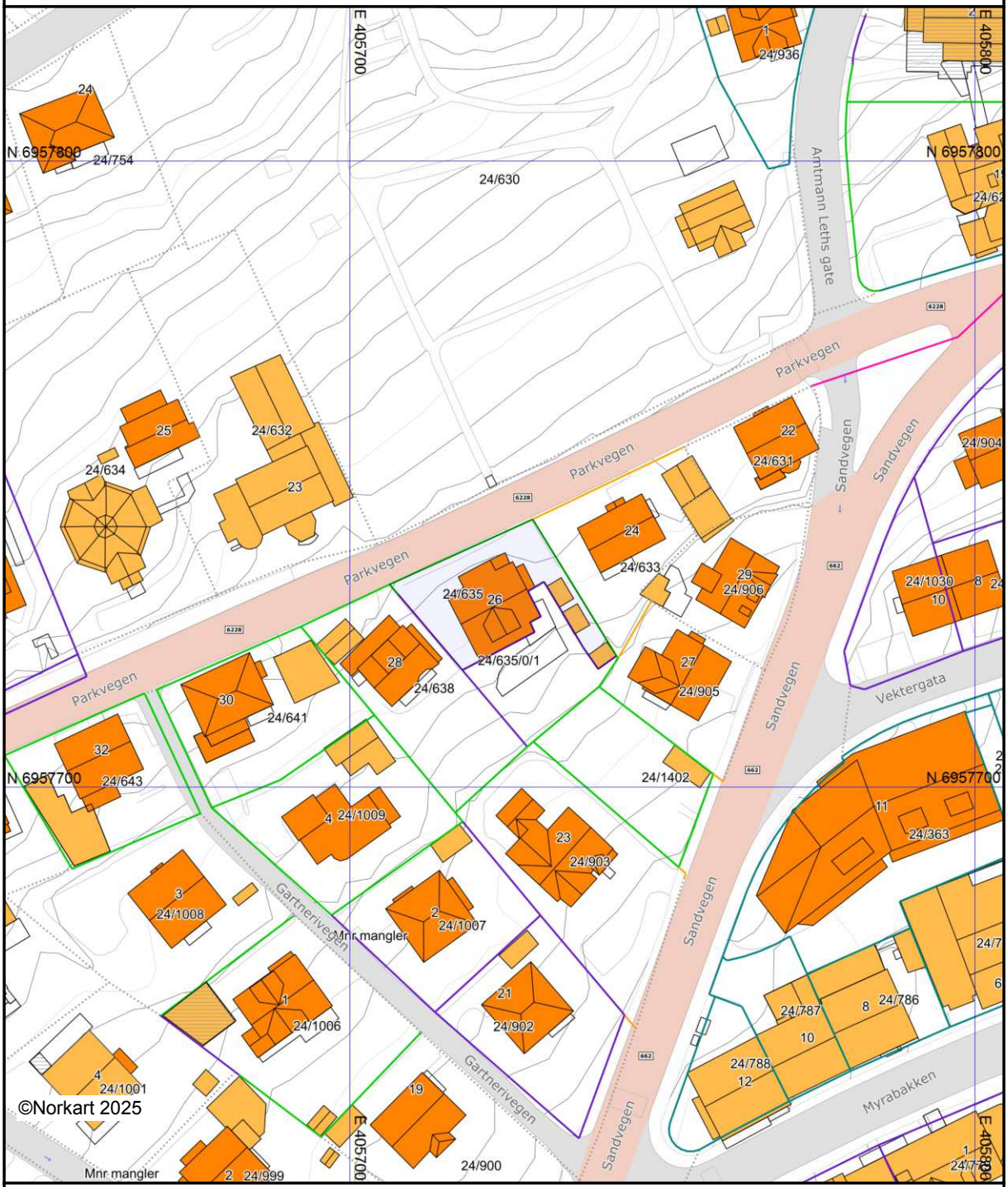
Grunnkart

Eiendom: 24/635/0/2
Adresse: Parkvegen 26
Dato: 27.01.2025
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.

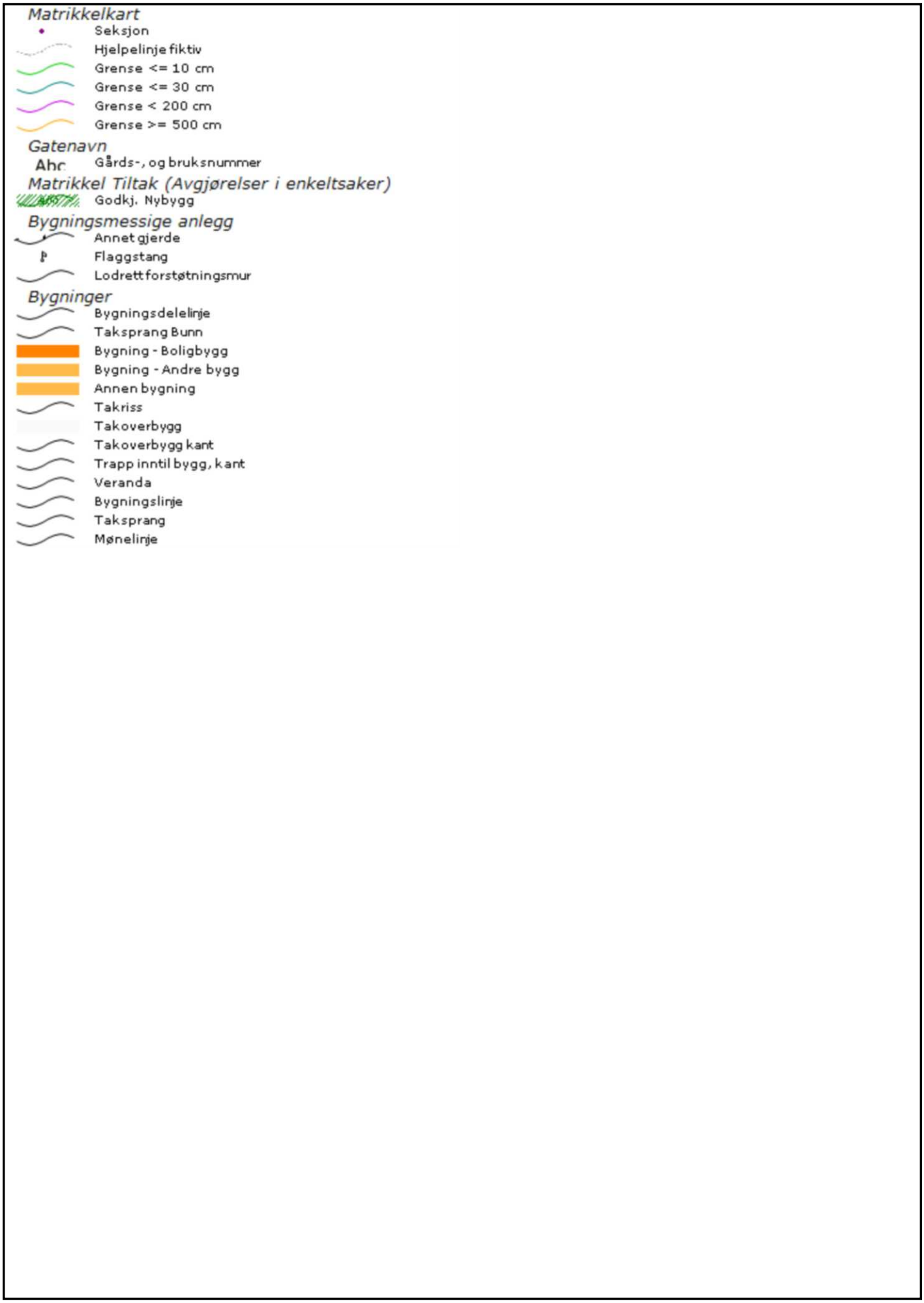
24/635 Parkvegen 6, Situasjonskart

Dato: 06.02.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 27.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	635	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Parkvegen 26, 6413 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** 681 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 681 m^2 **KPHensynsonenavn** S_4 **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 681 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

Delareal	681 m^2
KPHensynsonenavn	S_130
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0151
Navn	Regulering av vestre bydel i Molde.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.11.1951

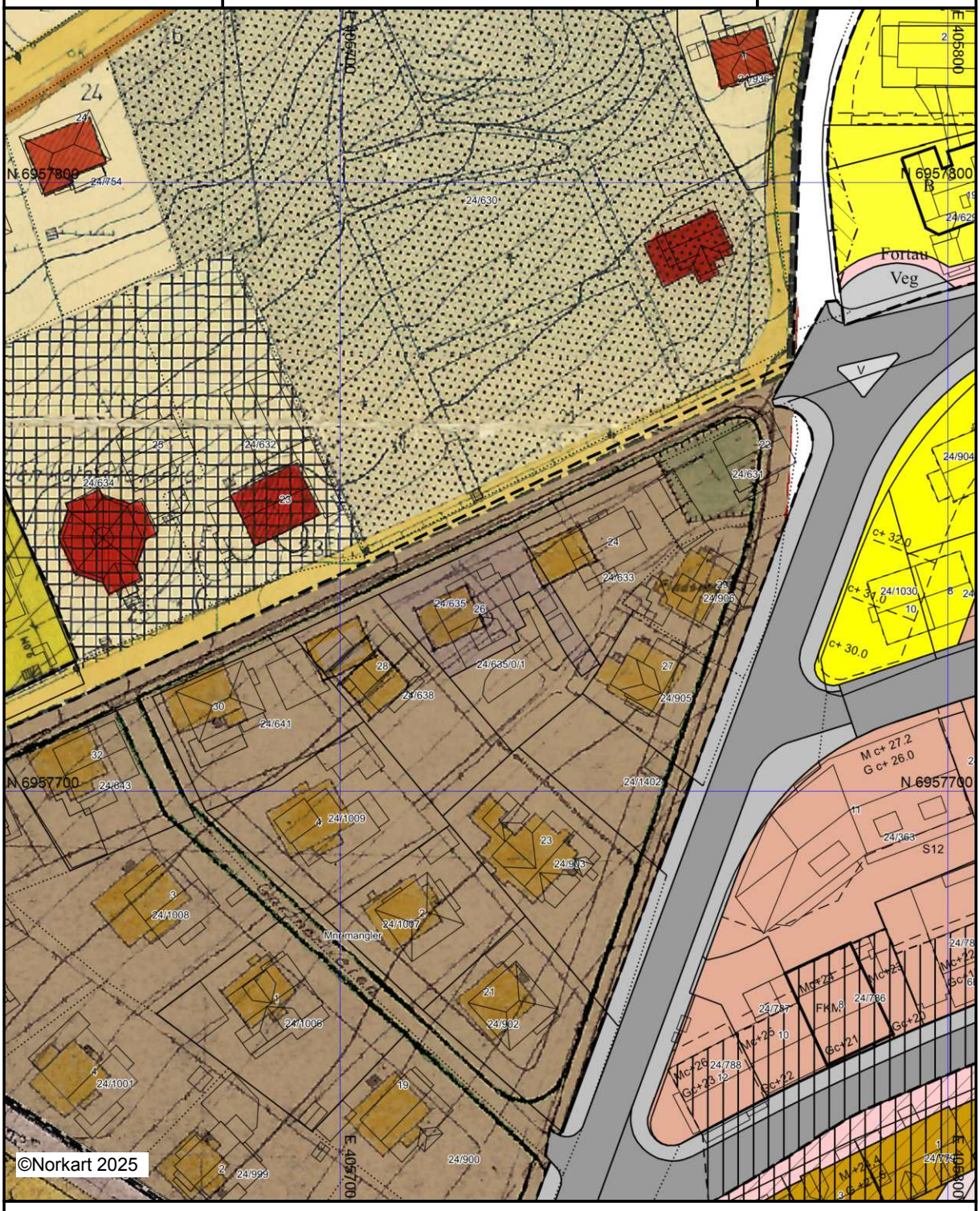
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/635/0/2
Adresse: Parkvegen 26
Utskriftsdato: 27.01.2025
Målestokk: 1:1000

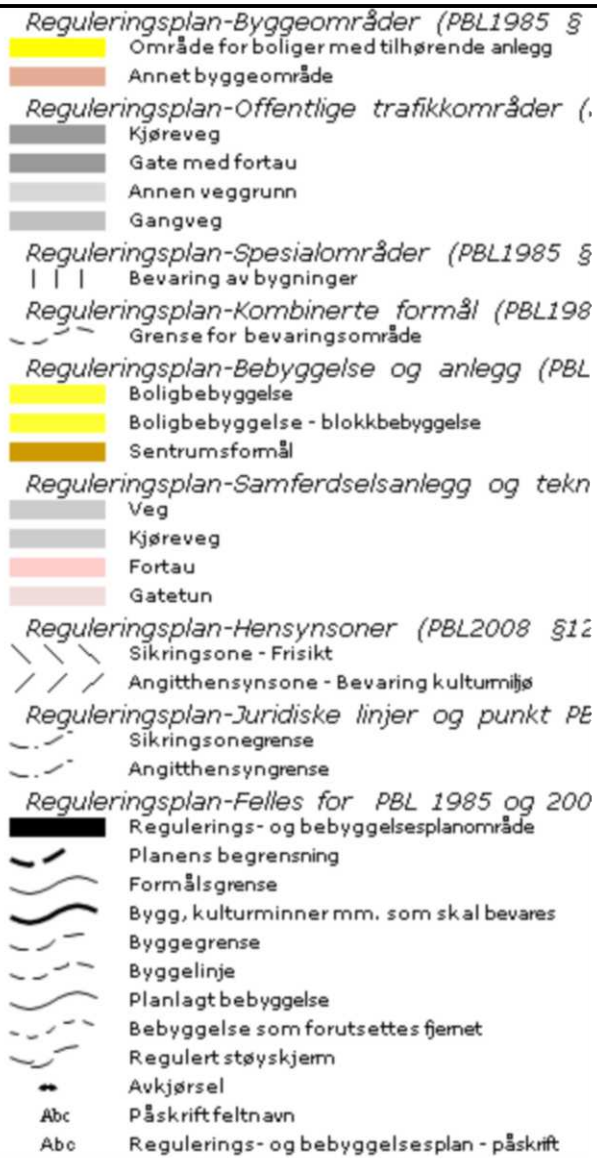
N

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



JM.02105 D3
1951

EKSISTERENDE BYGG

REGULERTE BYGG

REGULERINGSGRENSE

JM.02474 D3
1951

MOLDE BYINGENIØRKONTOR 23. JANUAR 1951	1:1000		S.S
MOLDE VESTRE BYDEL REGULERINGSFORSLAG		476 OG 479	
		MB 495	

Plan nr 0/51

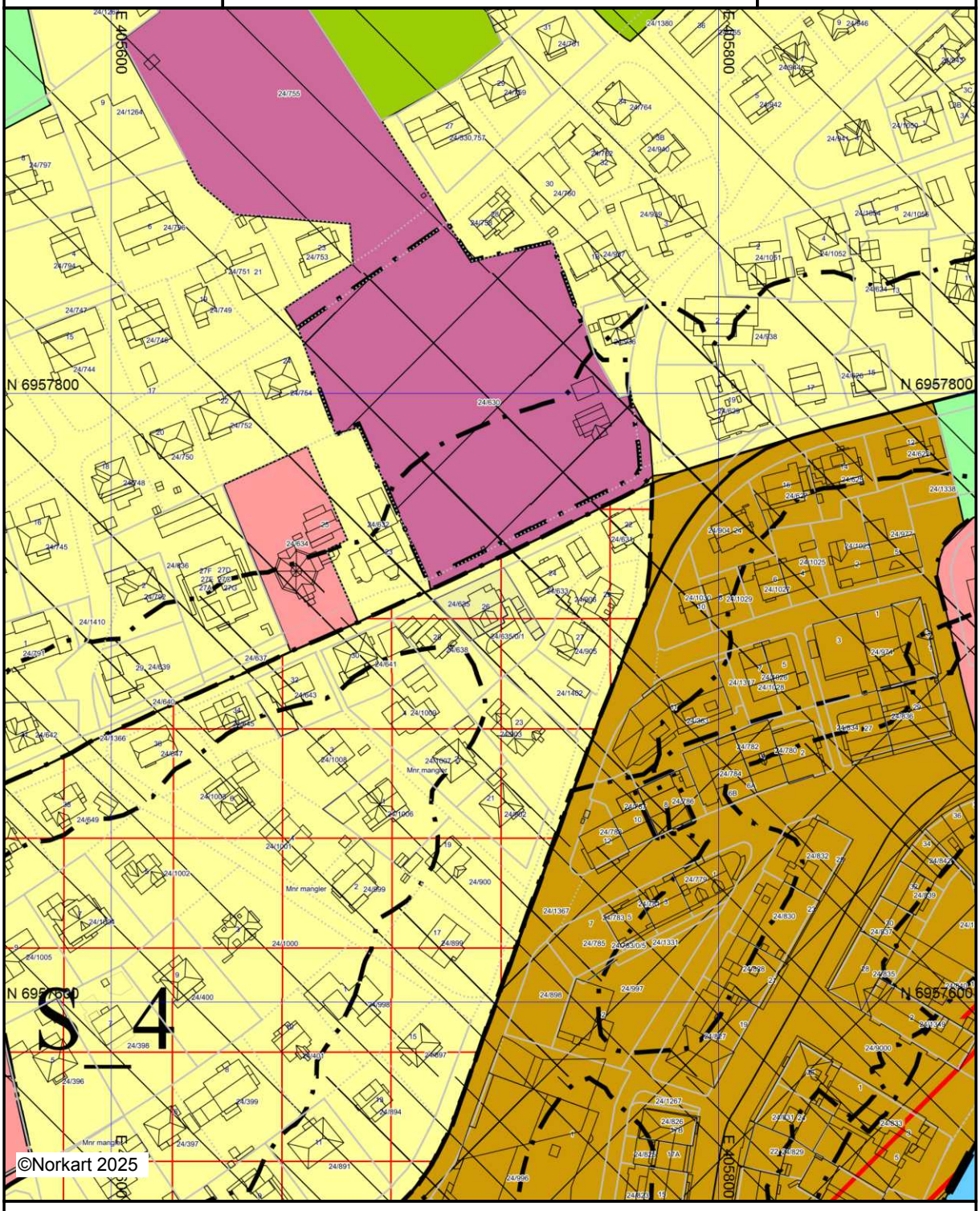
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/635/0/2
Adresse: Parkvegen 26
Utskriftsdato: 27.01.2025
Målestokk: 1:2000

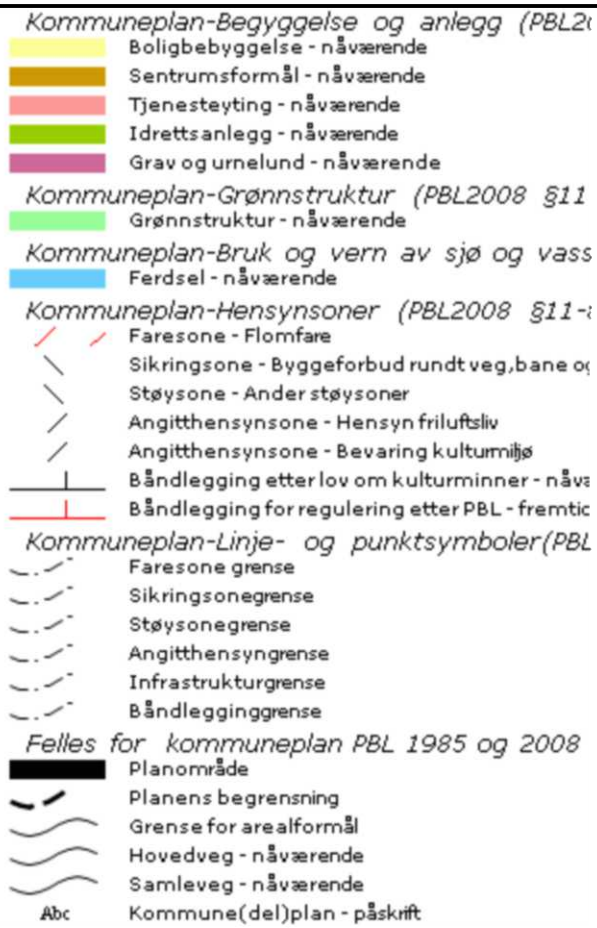
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

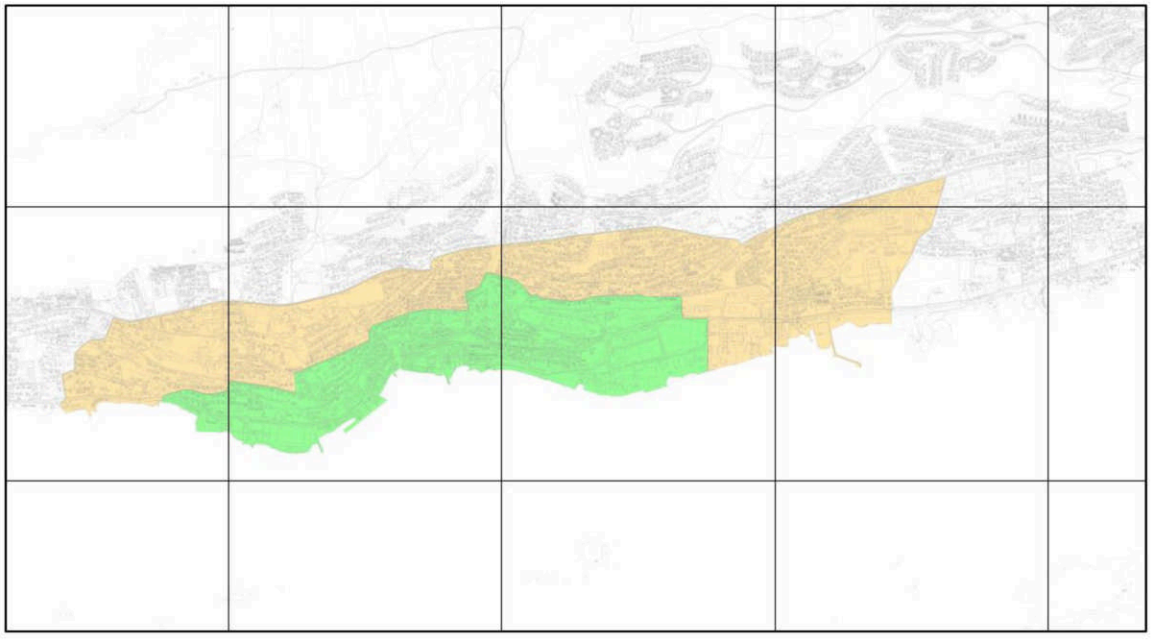
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

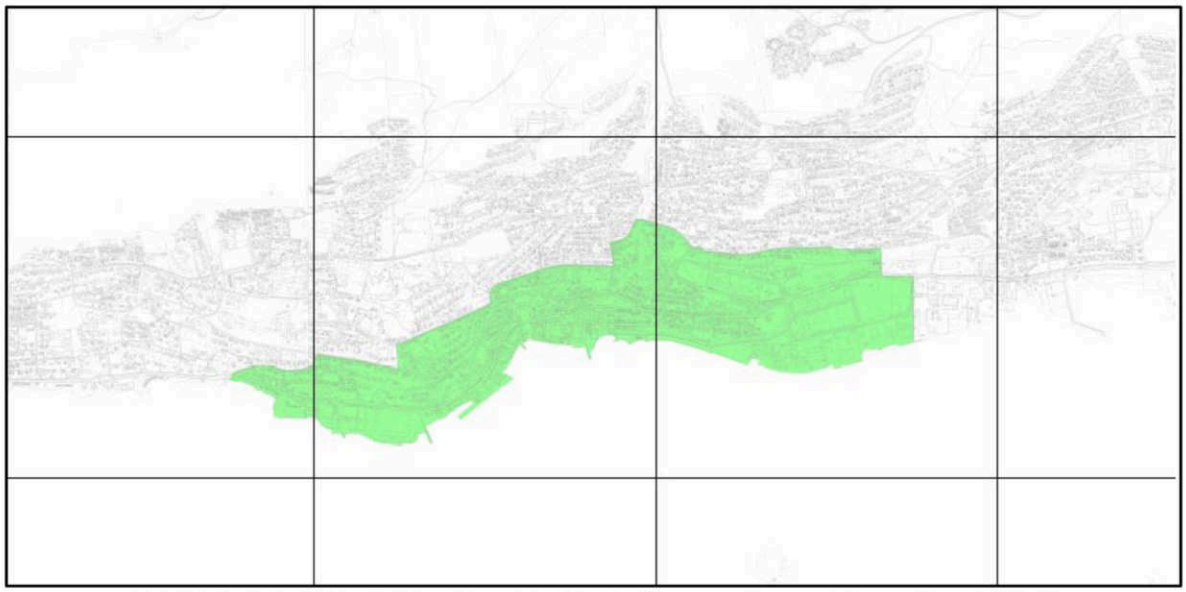
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

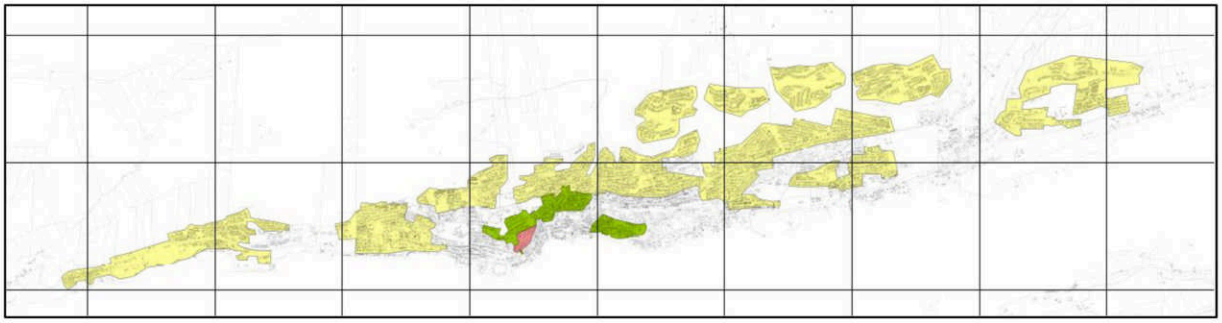
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/635/0/2
Adresse: Parkvegen 26
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2025

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.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 5-60.

BYINGENIØREN I MOLDE
MOTTATT: - 4. JULI 1961
ARKIV:

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Molde.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

Parkvegen gate nr. 26 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

våningshus, enebolig

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider om- og påbygging til 2-mannsbolig.

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) kr. 60.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 1.500 m²
Eldre bebyggelse areal	112 m²
Areal av nybygg	8,8 m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3])	241,6 m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Oppmåling: Planer, snitt, mål 1:100,
Forandringer: Planer, snitt, fasader, mål 1:100.
Situasjonsplan mål 1:200.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Grus, leire.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Som tidligere.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Som tidligere.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

Som tidligere.

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

Ingen.

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Som tidl. Avstand eksist. gate - nytt tilbygg 4,30 m.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

Ingen.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Nytt tilbygg mot nord, Parkvegen.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Ingen .

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Som tidl.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

Ny utv. hovedtrapp mot nord, ny stueutgang mot syd.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Som tidl.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Nye vegger i 2. et.(og 1. et.) av 4" fullisolert bindingsverk med asf.plater og panel utv., rupanel og plater innv.
Nytt bj.lag over 2. et. isoleres m. 10 cm min.ull. Eksist. himling i 1. et underkles med ny isolerende bj.lag.

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Asfaltpapp overalt mellom treverk og støp.

§ 87. Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Som tidl. : Skifer på lekter og sløyfer, 1" tro.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Fribredde 100 cm i 1. et, stign. 18,6/27.
" 75 " i kjeller, " 18,8/24.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Piper som tidl. 2 stk. Oppv. elektrisk m. 2 vedovner i hver leilighet.
Ventilasjon fra kjøkkener, bad og entreer over tak.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Et.høyder 275 og 250 cm. Golv- og lysareal forskr.mess.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

Vaskerom, rullebu, matbuer og brenselrom i kjeller.

§ 109. Klosetter:

2 stk.

§ 148. Innhegning:

som tidl.

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 30. juni 19 61.

Jon O. Villa
anmelder.

Jon O. Villa.
arkitekt MNAL

Adresse: Molde.

Reinh. Elvsaas
byggherre.

Reinh. Elvsaas

Adresse: Molde.

ansvarshavende.

anmeldes senere.

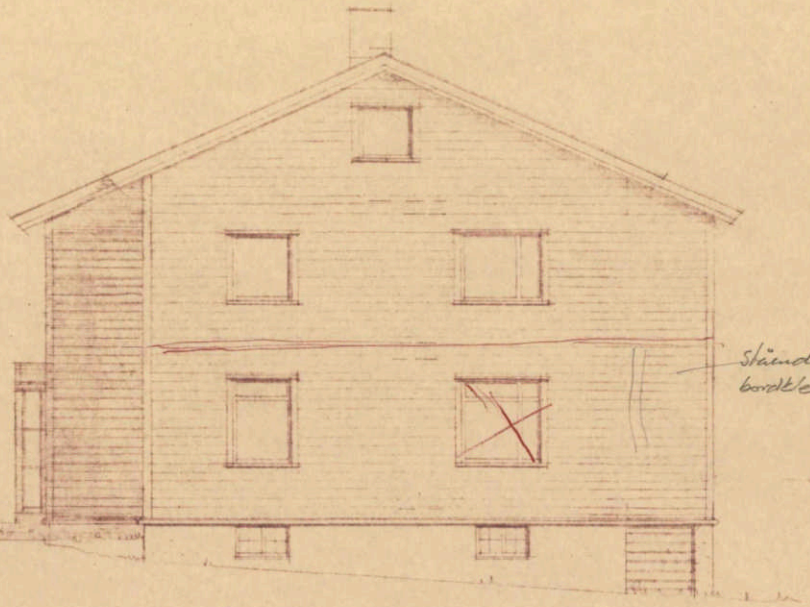
Adresse:

Byggemeldingen ble behandlet i bygningsrådets møte 8. august sak nr. 109 med følgende resultat:

Byggeplanene kan godkjennes, men de bør omarbeides med tanke på å få inngang fra øst.

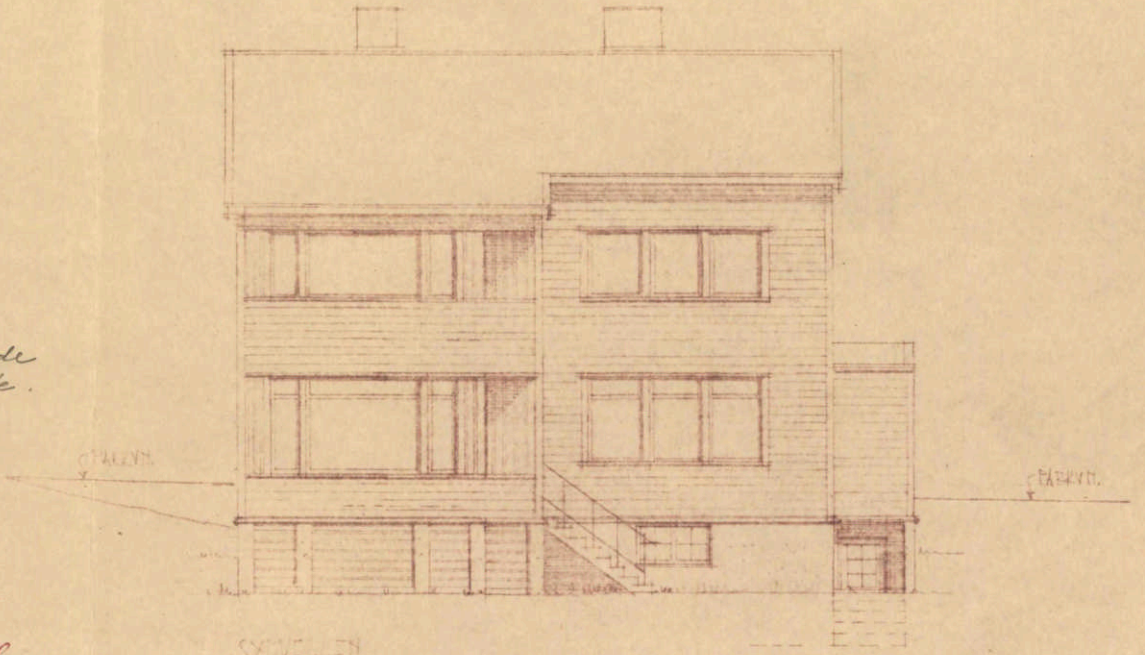
Molde bygningsråd, 12. august 1961

A. Bakken
sekretær

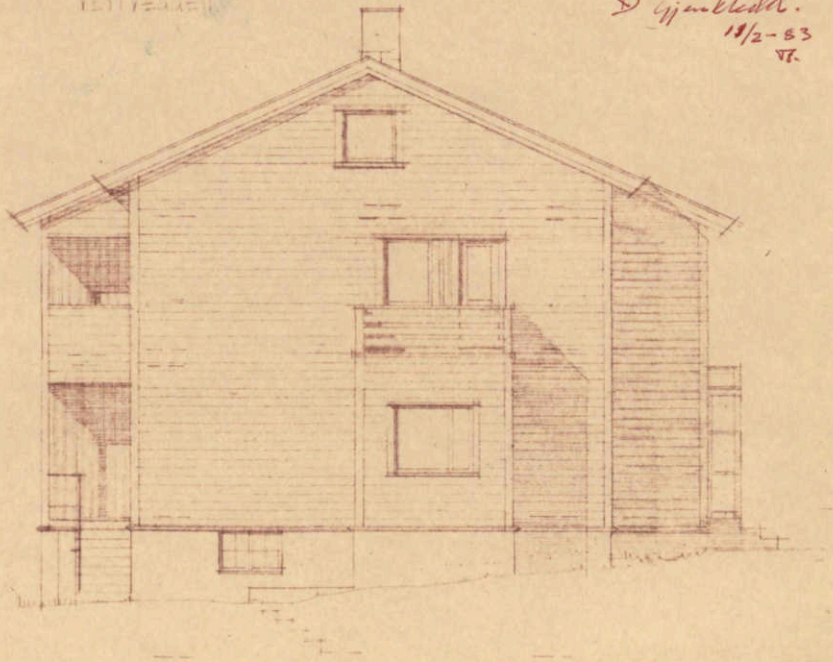


VESTVEGGEN

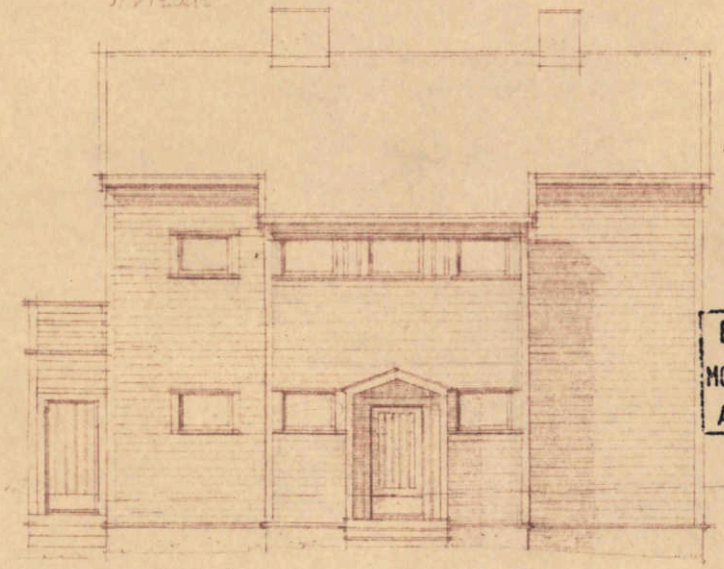
D Gjenkledd. 18/2-83 VT.



SYDVEGGEN



ØSTVEGGEN

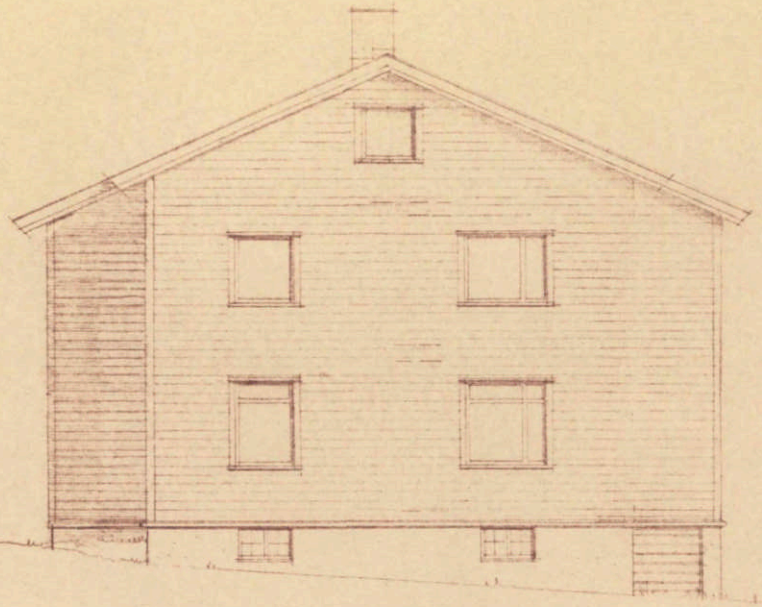


NORDVEGGEN

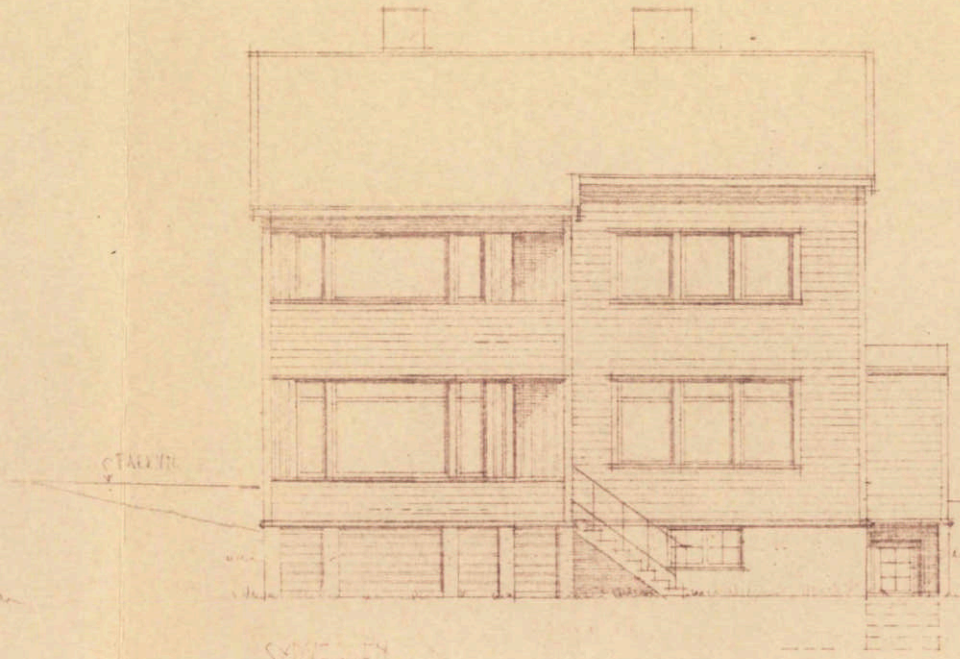
BYINGENIØREN I MOLDE
MOTTATT: - 4. JULI 1961
ARKIV:

PARKVEIEN 26, MOLDE. EIER: KJØPMANN REIDAR ELVSÅS.
PLAN 4 II
17.6.1961.
30.6.1961.
OMBYGGING TIL 2-MANNS-BOLIG.
FASADER. MÅL 1:100.

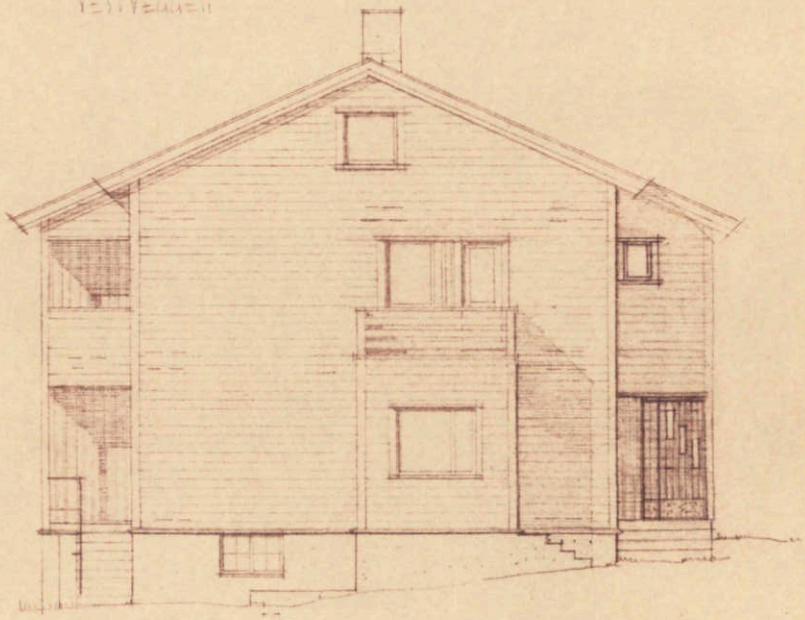
JON O. VILLA
ARKITEKT M.N.A.L.
TORGET 1 TLF. 2119 MOLDE



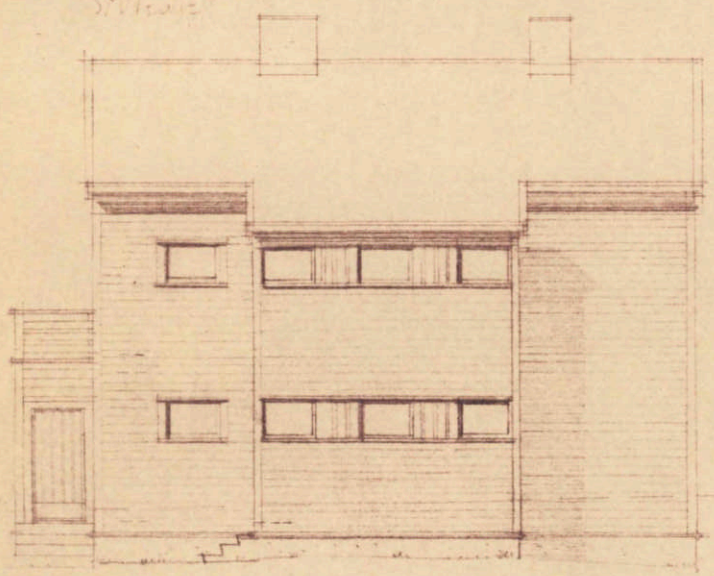
VESTVEGGEN



SYDVEGGEN



ØSTVEGGEN



NORDVEGGEN

Godkjent

på betingelser som er pålagret
[illegible] Forøvrig må
[illegible] følges.

Molde bygningsråd
sak nr. 145/61

PAELVEKEN 24. MOLDE. GNR. [illegible] BNR. [illegible] REINH. ELVEVÅG.

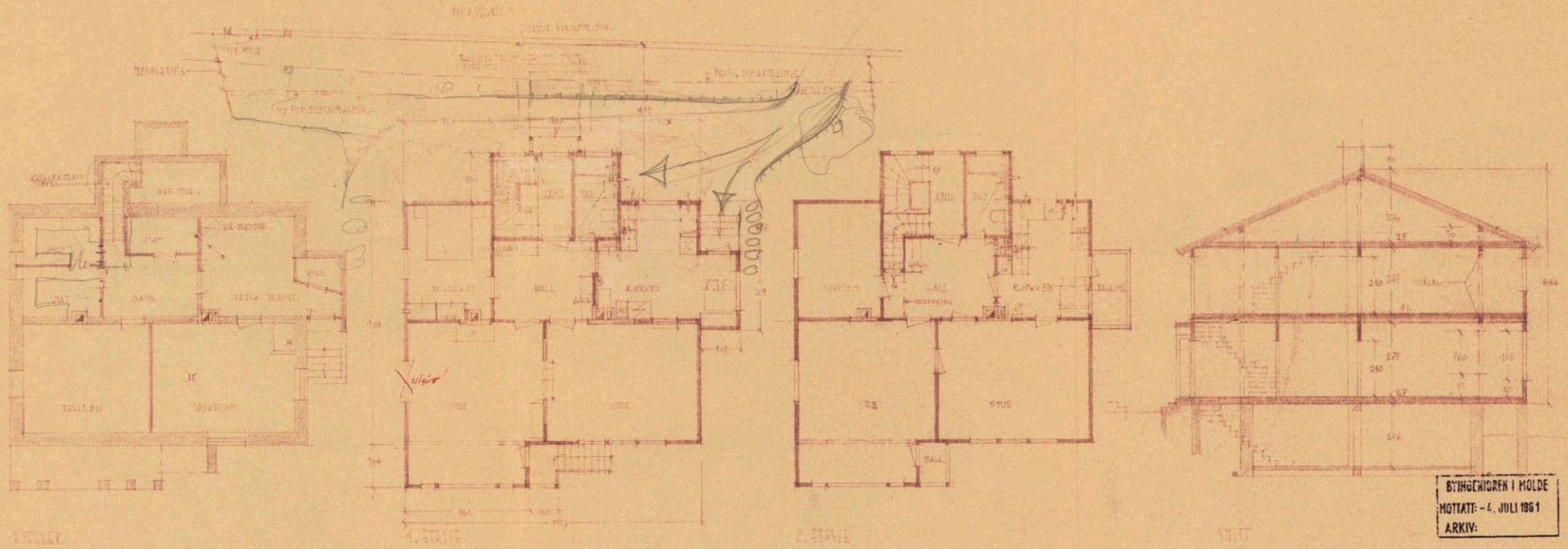
OMBYGGING TIL 2-MANNS-BOLIG.

FASADER MÅL 1:100.

JON O. VILLA
ARKITEKT M.N.A.L
TORGET 2 TLF. 2199 MOLDE

PLAN 4

17.6.1961.
[illegible]
28.9.1961.
29.9.1961.



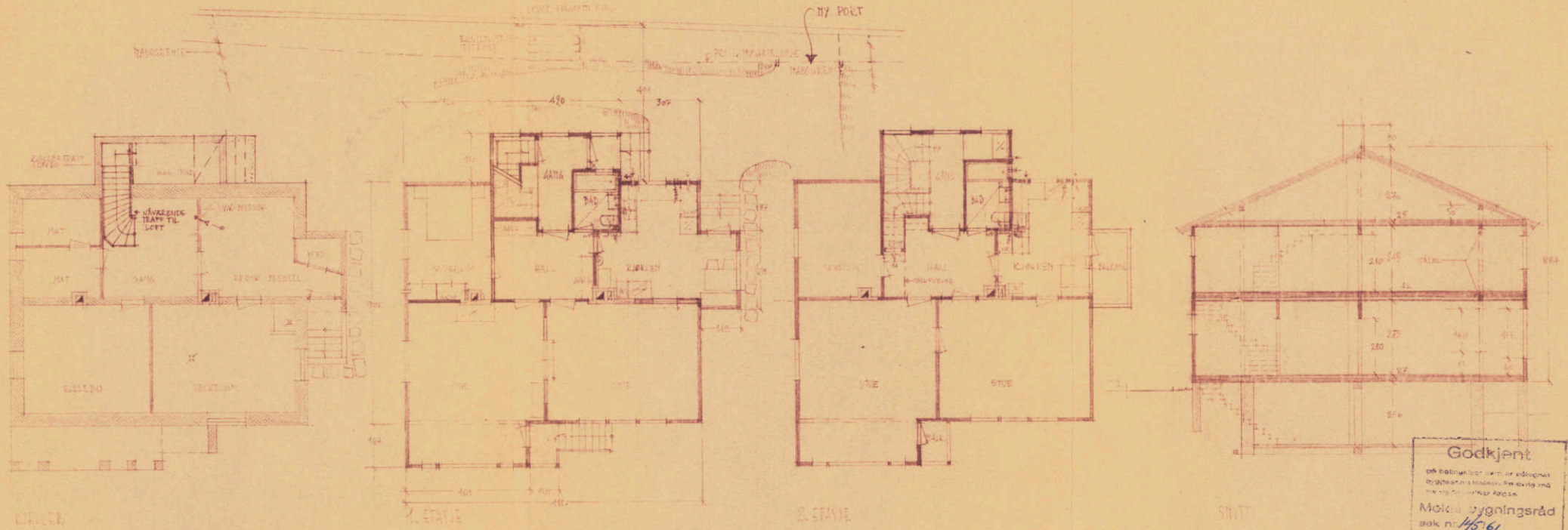
BYINGENIØREN I MOLDE
MOTTATT: - 4. JULI 1961
ARKIV:

BÆRUM. 26, MOLDE, EIER: KJØPMANN REITH. ELVSÅS.
OMBYGGING TIL 2-MANNS-BOLIG.
PLANER, SNITT, MÅL 1:100.

BLAD 3
17.6.1961.

JON O. VILLA
ARKITEKT M.N.A.L.
TINGVET 7 TELEFON MOLDE

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



BASKVN. 26, MOLDE, EIER KJØPMANN REIDAR ELVSTAD.
OMBYGNING TIL 2-MANNS-BOLIG.
PLANER, SNITT, MÅLESTOKK.

JON O. VILLA
ARKITEKT M.N.A.L.
TURGET 7 TELEFON MOLDE

PLAN 3
176.1961.
30.6.1961.
22.8.1961.
29.9.1961.

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

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 07/450

VN Eiendomsutvikling A/S
Kårvåg
6530 Averøy

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2007/1793-0	Janne Kristin Pedersen	24/635	23.11.2007

Rammetillatelse for ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig. Gnr. 24, bnr. 635, Parkvegen 26. VN Eiendomsutvikling AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: VN Eiendomsutvikling A/S
Tiltakshaver: VN Eiendomsutvikling A/S
Hjemmelshaver: VN Eiendomsutvikling A/S

Ved søknad datert 10. april 2007 søkes det om rammetillatelse for ombygging av eksisterende tomannsbolig til 4 boenheter.

Søknaden har følgende vedlegg:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- naboprotester og merknader til naboprotester
- situasjonsplan
- plan-, snitt- og fasadetegninger
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra VN Eiendomsutvikling A/S og Factor Prosjekt A/S
- kontrollplan for viktige og kritiske områder
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Factor Prosjekt A/S
- uttale fra Statens vegvesen

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
VN Eiendomsutvikling A/S	SØK	2	Søkerfunksjon
Factor Prosjekt A/S	PRO/KPR	2	Ombygging, innredning, fasadearbeider, brann- og lydteknisk oppgradering

Innkomne merknader/uttalelser

Synnøve og Lars Stornes, eier av naboeiendommen Parkvegen 28 har i brev datert 10. april 2007 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkter gjengitt):

- Merknaden knytter seg først og fremst til opparbeiding av nye parkeringsplasser og utkjørselsforholdene i Parkvegen.
- De tilsendte skissene gir ikke tilfredsstillende forklaring på hvordan dette er tenkt løst, verken plassmessig eller nivåmessig.
- De har gjennom mange år sett trafikken øke sterkt i Parkvegen. De har vært vitne til mange nesten ulykker, også med egne barn. Parkvegen er på det smaleste her og det er helle ikke fortau.
- Vil gå sterkt imot at det gis tillatelse til flere avkjørsler. Parkvegen 26 er en stor eiendom og det hadde vært mulighet for å legge parkeringsplasser på nedre del av tomten.

VN eiendomsutvikling A/S har i brev datert 7. mai 2007 kommet med følgende kommentar til nabomerknaden:

- "På grunn av innredning av 2- mannsboligen i Parkvegen til flere enheter stilles et krav om flere biloppstillingsplasser på eiendommen. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er planlagt flere avkjørsler, men at det er fremmet søknad om utvidet bruk av eksisterende. Avkjørselen må utvides i bredde, men vil få en utforming på lik linje med flere andre i området. Det primære for oss er at det skal være tilstrekkelig areal til å manøvrere på tomten. Det forhindrer at man må rygge inn eller ut av eiendommen."

Statens vegvesen har kommet med følgende uttale til saken i brev datert 26. juli 2007(hovedpunkt gjengitt):

- Trafikkforholdene i Parkvegen er ikke tilfredsstillende og man må være forsiktig med å gi tillatelse til ny utbygging som kan forsterke denne situasjonen.
- Da den planlagte utbyggingen kun gjelder ominnredning av eksisterende bygg og ikke utvidelse av bygningsarealet, er de likevel innstilt på å kunne godta den skisserte ombyggingen så lenge adkomstordningen bedres og det er tilstrekkelig manøvreringsareal på egen grunn.
- Utbedringen av adkomst og parkeringsareal må være utført før huset tas i bruk.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0151, "Vestre bydel i Molde", regulert til boligformål.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Veg:	fylkesveg
Vann:	offentlig vannverk
Avløp:	offentlig avløpsanlegg
Overvann:	avløpssystem

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Planene viser at det er nok plass til de antall parkeringsplasser som parkeringsvedtekten krever, dvs 1,25 plasser pr boenhet. 4 enheter utløser krav om 5 parkeringsplasser. Det er bare 2 av enhetene som er nye og som det stilles krav om parkeringsplasser til. Byggesaken utløser derfor krav om 2,5 plasser. Da det ikke er stilt krav om parkeringsplasser tidligere på eiendommen, kan de eksisterende plassene brukes for å oppfylle krav om nye parkeringsplasser. Innsendte situasjonsplan viser at det er plass til minst 4 parkeringsplasser på eiendommen, noe som er tilstrekkelig i forhold til krav.

Statens vegvesen har i sin uttale/godkjenning lagt til grunn at avkjørsel mot nord utvides for å kunne få nok antall parkeringsplasser på eiendommen. Tillatelsen er derfor gitt med grunnlag i at det er avkjørsel mot Parkvegen som er adkomst for de nye boenhetene.

Det er også søkt tillatelse til å fradele den sørlige delen av eiendommen til boligtomt. Statens vegvesen har uttalt at de ikke kan gi avkjørselstillatelse til bygging på denne eiendommen. Med bakgrunn i at det ikke kan gis avkjørselstillatelse til nye bebyggelse på den planlagte eiendommen er søknaden avslått. Dersom trafikkforholdene endres ved en eventuell bytunell kan en slik søknad igjen bli aktuell. Parkeringsplasser er vist plassert på den delen av eiendommen som blir igjen av eksisterende eiendom etter en eventuell fradeling.

Da eiendommen har rikelig plass til de antall parkeringsplasser som kreves og Statens vegvesen ikke går imot at det gis tillatelse til å øke antall boenhet på eiendommen, finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne den omsøkte ombyggingen.

Ansvar og kontroll

I følge SAK § 30 skal kommunen vurdere kontrollform for hvert enkelt tiltak. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på kontrollforetakets kvalifikasjoner og gjennomføring av tidligere kontrolloppdrag, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltaksets vanskelighetsgrad, konsekvenser ved feil og mangler og andre forhold ved tiltaket. I denne saken kreves det uavhengig kontroll med brannteknisk prosjektering. Bakgrunnen for dette er at tiltaket utløser en del utfordringer på dette området.

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

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

Avfallshåndtering

Vi gjør oppmerksom på at enhver bygning og selvstendig bruksenhet i bygning skal være tilrettelagt for kildesortering av avfall i samsvar med teknisk forskrift § 10-35. Det henvises også til "Forskrifter for tvungen renovasjon, tømming av slamavskillere, tette tanker mv. i RIR-kommunene". Renovasjonsforskriftens krav til hentested for avfall, atkomstveg/snuplass for renovasjonsbil og utforming av søppelrom/nedkastsjakter forutsettes ivaretatt.

Krav i teknisk forskrift

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

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

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Søknad om ansvarsrett for kontroll av brannteknisk prosjektering
3. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
4. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1 og ansvarlig utførende foretak.
5. Kopi av godkjent sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF.

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

Vedtak rammetillatelse:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a nr. 1 godkjennes søknad om rammetillatelse for ombygging av eksisterende tomannsbolig til 4 boenheter.

under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
1. Tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 16.05.07
   - Plan-, snitt- og fasadetegninger datert 15.03.07, korrigert 20.03.07
2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - VN Eiendomsutvikling A/S og Factor Prosjekt A/S
3. Med hjemmel i SAK § 30 kreves det uavhengig kontroll for brannteknisk prosjektering. Søknad om ansvarsrett for den uavhengige kontrollen og kontrollerklæring må innsendes i god tid før utførelse.
2. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de gjennomføres.

Klageadgang

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

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

M. Aagaard-Nilsen
Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne K. Pedersen
Janne Kristin Pedersen

Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Synnøve og Lars Stornes	Parkvegen 28	6413	Molde

Søknad om lokal godkjenning av foretak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98

Stempel

Vedlegg nr. F- 3

Kommunens saksnr.

Til kommune

Molde

BYGGESAK
20 NOV 2007
Ark.nr.:

Søknad om lokal godkjenning skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak

Navn – foretak/firma (iflg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)			Vedlegg nr.	Ant. ansatte
VN Eiendomsutvikling A/S			F- 1	
Postadresse		Postnr.	Poststed	
Kårvåg		6530	Averøy	
Besøksadresse			Kommune	
Kårvåg			Averøy	
Organisasjonsnummer (9 siffer)	Telefon	Telefaks	E-post	
990357846	92438495		vegnyk@hotmail.com	

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)

Tittel, navn		Mobiltelefon
Vegard Nykrem		92438495
Telefon	Telefaks	E-post
		vegnyk@hotmail.com

Tidligere lokal godkjenning

Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, oppgi kommunens saksnr.

Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v.

Kommunens saksnr.

Vedlegg nr. F–

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor. Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:

	Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning):		Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis)
a	x	Fag-/svennebrev	a 10 år
b		Mesterbrev/teknisk fagskole	b
c		Ingeniørhøyskole	c
d		Teknisk høyskole/universitet	d

Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.

Beskriv

Har tidligere forestått og ledet rehabiliteringsarbeid på egene prosjekt.

Følgende personer inngår i den faglige ledelse

Vegard Nykrem.

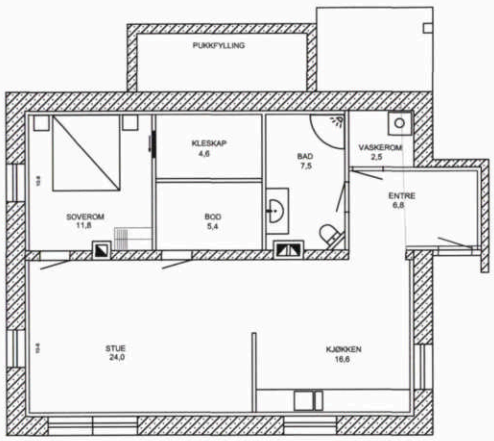
Sentralt godkjent foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis

Vedlegg nr. F–

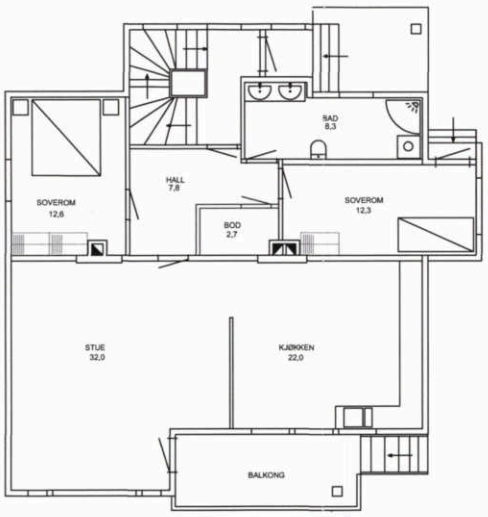
© NBR nr. 5159 12-2000

BYGGESAK
2 3 APR 2007
Ark.nr.:



PLAN KJELLER

10 x 8 = 80,0
1,8 x 2 = 3,6
3,5 x 0,3 = 1,05
84,65 = 85



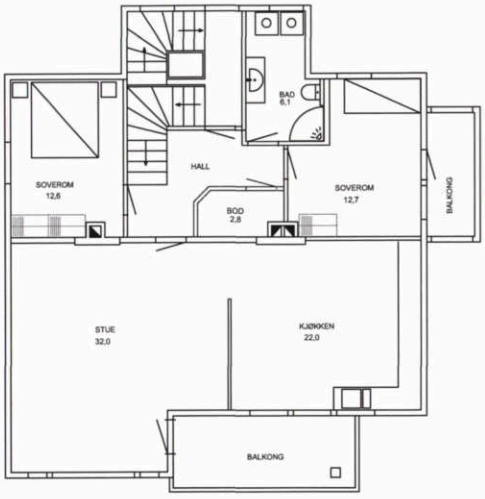
PLAN 1. ETASJE

4,1 x 1,6 = 6,56
10,8 x 8,7 = 93,96
2,4 x 1,4 = 3,36
4,8 x 1,8 = 8,64
112,52 - 113

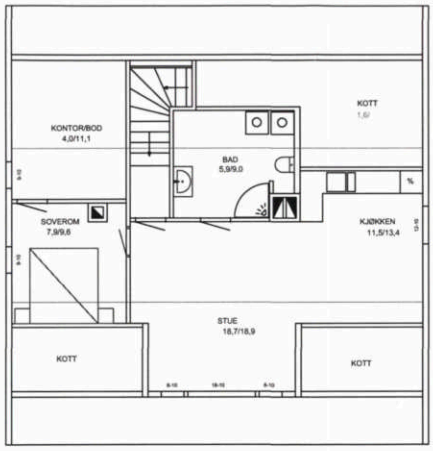
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/450 datert 23.11.07
Byggesak og Geodata

TILTAKSHAVER: VN Eiendomsutvikling A/S				KORR.DATO: 20.03.07	DIG.SERT AV:
BYGG.ADR: Parkvegen 26, 6413 Molde					
GNR: 24	BNR: 635	KOMMUNE: Molde			SIGN: kz:b
TEGNET AV: Øystein Nykrem		DATO: 15.03.07			DATO:
TEGN.NR.	ETG.	BRA. hhv. 83,7 og 102,0			File:
M=1: 100	Plan sokkel og 1. etasje				

BYGGESAK
2 3 APR 2007
Ark.nr.:



PLAN 2. ETASJE



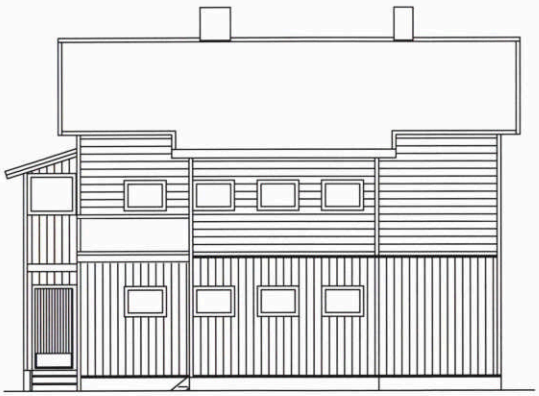
PLAN LOFT

4m x 6,8m + 3,9 x 2,4 = 36,56
37 m²

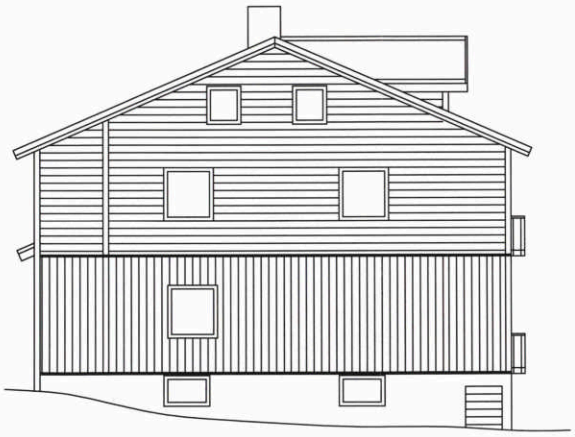
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/450 datert 23.11.07
Byggesak og Geodata

TILTAKSHAVER: VN Eiendomsutvikling A/S			KORR.DATO: 20.03.07	DIG.SERT AV:
BYGG ADR.: Parkvegen 26, 6413 Molde				
GNR.: 24	BNR.: 635	KOMMUNE: Molde		SIGN: kf.b
TEGNET AV: Øystein Nykrem		DATO: 15.03.07		DATO:
TEGN.NR.	ETG.	BRA. hhv. 100.7 og 53.6		FIL:
M=1: 100	Plan 2. etg. og loft			

BYGGESAK
2 3 APR 2007
Ark.nr.:



NORDVEGGEN



VESTVEGGEN

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/450 datert 23.11.07
Byggesak og Geodata

TILTAKSHAVER: VN Eiendomsutvikling A/S				KORR.DATO: 20.03.07	DIG.SERT AV:
BYGG ADR. Parkvegen 26, 6413 Molde					
GNR. 24	BNR. 635	KOMMUNE: Molde			SIGN. kr.b
TEGNET AV: Øystein Nykrem			DATO: 15.03.07		DATO:
TEGN.NR.	ETG.	BRA.			File:
M=1: 100					

VEDLEGG E-3

BYGGESAK
2 3 APR 2007
Ark.nr.:



ØSTVEGGEN



SØRVEGGEN

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/450 datert 23.11.07
Byggesak og Geodata

TILTAKSHAVER: VN Eiendomsutvikling A/S				KORR.DATO: 20.03.07	DIG.SERT AV:
BYGG ADR: Parkvegen 26, 6413 Molde					
GNR: 24	BNR: 635	KOMMUNE: Molde			SIGN: kr.b
TEGNET AV: Øystein Nykrem			DATO: 15.03.07		DATO:
TEGN.NR.	ETG.		BRA.		Fil:
M=1: 100					

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 09/487

VN eiendomsutvikling AS
Steinvågvegen 22 B
6005 ÅLESUND

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2009/3583-0	Janne Kristin Pedersen	24/635	18.11.2009

Igangsettingstillatelse for ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig. Gnr. 24, bnr. 635, Parkvegen 26. VN Eiendomsutvikling AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: VN eiendomsutvikling AS
Tiltakshaver: VN eiendomsutvikling AS
Hjemmelshaver: VN eiendomsutvikling AS

Ved søknad datert 18. september 2009 søkes det om igangsettingstillatelse for hele tiltaket. Rammetillatelse er gitt den 23. november 2007 i sak DS 07/450.

Søknaden har følgende vedlegg:

- Plantegning av loftsetasjen
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Johansen Maritime AS
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra Arne Eriksen og O. A. Bygg
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Johansen Maritime AS

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
VN Eiendomsutvikling A/S	SØK	2	Søkerfunksjon
Factor Prosjekt A/S	PRO/KPR	2	Ombygging, innredning, fasadearbeider, brann- og lydteknisk oppgradering
Arne Eriksen	UTF	1	Ark
Johansen Maritime AS	PRO/KPR UTF/KUT	1 1	Sanitæranlegg Sanitæranlegg
O. A. Bygg	UTF/KUT KUT	1 1	Tømrerarbeider, brann- og lydskille Ark

Innkomne merknader/uttalelser

Det er ikke kommet inn merknader til saken.

Kommunens vurdering

Ansvar og kontroll

Foretakene har de nødvendige kvalifikasjoner i henhold til kravene i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett (GOF), og får ansvarsrett som omsøkt.

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

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

Krav i teknisk forskrift

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

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

Ferdigstillelse

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

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.

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

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

V e d t a k:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a nr. 2 gis det igangsettingstillatelse for hele tiltaket under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Johansen Maritime AS, Arne Eriksen og O. A. Bygg
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 11/164

Stig Roy Havnes
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/2072-0	Janne Kristin Pedersen	24/635	06.04.2011

Tillatelse til innredning av leilighet i underetasje. Gnr. 24, bnr. 635, Parkvegen 26. Aida Roxana Muriariu og Bjørn A. M. Bye.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Stig Roy Havnes
Tiltakshaver: Aida Roxana Murariu og Bjørn A.M. Bye
Hjemmelshaver: Aida Roxana Murariu og Bjørn A.M. Bye

Ved søknad datert 7. mai 2010 søkes det om tillatelse til innredning av leilighet i underetasje. Søknaden var komplett for behandling 27. mars 2011.

Søknaden har følgende innhold:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- situasjonsplan datert 26.02.2007
- plantegning sist revidert 23.03.2011
- snittegning datert 15.03.2007, revidert 20.03.2007
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Stig Roy Havnes og Hustad Rør AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Stig Roy Havnes og Hustad Rør AS
- godkjenning av sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Stig Roy Havnes	SØK	1	Søkerfunksjon
	PRO/KPR	1	Alle fag unntatt rørinstallasjoner
	UTF/KUT	1	Tømrerarbeider og våtrom
Hustad Rør AS	PRO/KPR	1	Rørinstallasjoner
	UTF/KUT	1	Rørinstallasjoner

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0151, "Molde, Østre bydel", regulert til boligformål.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Veg: fylkesveg
Vann: offentlig vannverk
Avløp: offentlig avløpsanlegg

Innkomne merknader/uttalelser

Det har ikke kommet merknader til saken.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Stuen i den nye leiligheten har ikke nok lysareal i forhold til de preaksepterte løsninger (10 % av gulvareal). Søker har oppgitt at det er nok vindusareal. På grunn av at vindu mot sør er overdekt med en veranda, må lysarealet her reduseres. Det er ikke oppgitt hvor mye lysarealet blir redusert på grunn av overdekningen. Som kompenserende tiltak er det oppgitt at det vil bli lagt opp til rikelig med kontakter/lampepunkter og at det vil bli brukt lyse farger i leiligheten. I tillegg vil busker og vegetasjon som er til hinder for lys eller utsikt bli fjernet.

Ansvar og kontroll

Foretakene har de nødvendige kvalifikasjoner i henhold til kravene i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett (GOF), og får ansvarsrett som omsøkt.

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

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

Kildesortering og renovasjon

Vi gjør oppmerksom på at enhver bygning og selvstendig bruksenhet i bygning skal være tilrettelagt for kildesortering av avfall i samsvar med teknisk forskrift § 10-35. Det henvises også til "Forskrifter for tvungen renovasjon, tømming av slamavskillere, tette tanker mv. i RIR-kommunene". Renovasjonsforskriftens krav til hentested for avfall, atkomstveg/snuplass for renovasjonsbil og utforming av søppelrom/nedkastsjakter forutsettes ivaretatt.

Krav i teknisk forskrift

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

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

Ferdigstillelse

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

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.

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

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

V e d t a k t i l l a t e l s e:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og 95 nr. 1 godkjennes søknad om tillatelse under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:
   - situasjonsplan datert 26.02.2007
   - plantegning sist revidert 23.03.2011
   - snittegning datert 15.03.2007, revidert 20.03.2007
3. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Stig Roy Havnes og Hustad Rør AS
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kopi til:
Aida Roxana Murariu og Bjørn A.M. Bye Parkvegen 26 6413 MOLDE

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

Ferdigattest

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

Vår ref	Løpenr
2010/2072	37043/2011

Eiendom/byggested
Parkvegen 26, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
24	635		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Stig Roy Havnes Brautvegen 12 6408 AUREOSEN	Aida Roxana Murariu og Bjørn A.M. Bye Parkvegen 26 6413 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	06.04.2011	DS 11/164

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Innredning av leilighet i underetasje

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 23.10.2011. 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 særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	03.11.2011	

Kopi til

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

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00012-9	Stine Ugelvik Kanestrøm	02.03.2022

Parkvegen 26, godkjent sammenføyning av boenheter og inngrep i bærende konstruksjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 635 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 635 / 0 / 1
Ansvarlig søker:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig prosjekterende:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig utførende:	SNEKKER-TEAM AS
Tiltakshaver:	Morten Vestneshagen

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om sammenføyning av boenheter og inngrep i bærende konstruksjoner.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

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

Med hilsen

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Molde kommune Saksnummer Dato
Byggesakskontoret

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Mottakere:
SNEKKER-TEAM AS

Kopi til:
Morten Vestneshagen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 28.12.2021. Søknaden er komplettert 24.02.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder sammenføyning av boenheter, innsetting av ny trapp mellom seksjonene i kjeller og første etasje og utsparing i bærevegg i første etasje for innsetting av glassfelt.

Tiltakets BYA	-
Tiltakets BRA	190 m^2

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025. Eiendommen ligger i område som er båndlagt for områderegulering.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan nr. 0151. «Regulering av vestre bydel i Molde» vedtatt 30.11.1951. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Ansvarlig søker har vurdert at det ikke er behov å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3. Byggesakskontoret finner at tiltaket kan unntas fra krav om nabovarsling.

Byggeprosjektet

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

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Eiendommen ligger i område som er båndlagt i påvente av områderegulering. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil vanskeliggjøre planleggingen av området, og samtykker til tiltaket med hjemmel i plan og bygningsloven § 13-1. Tiltaket vurderes ellers å være i tråd med plan.

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

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Tilknytning til infrastruktur
Tiltaket medfører ikke endringer i infrastrukturen for eiendommen.

Fravik fra byggteknisk forskrift
Fravik fra byggteknisk forskrift § 12-14 – trapp er gitt 30.11.2021 i vedtak BYGG-21/00220-10.

Ved tiltak i eksisterende byggverk vil relevante tekniske krav gjelde. Tiltaket gjelder sammenslåing av to godkjente boenheter, og byggesakskontoret vurderer at dagens tekniske krav til boenheter ikke slår inn ved sammenføyningen. Vi vil bemerke at dagens tekniske krav normalt vil slå inn dersom det på et senere tidspunkt søkes om oppdeling av boenheter, og at en reversering av sammenføyningen derfor vil kunne bli utfordrende.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen. Foretak kan ikke starte arbeidet med tiltaket før erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar.

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.
Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Gebyrer og videre oppfølging

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

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

byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Dere kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

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

MOLDE KOMMUNE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00012-14	Stine Ugelvik Kanestrøm	14.10.2022

24/635/0/0 Parkvegen 26, ferdigattest for sammenføyning av boenheter og inngrep i bærende konstruksjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 635 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig prosjekterende:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig prosjekterende:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig utførende:	SNEKKER-TEAM AS
Tiltakshaver:	Morten Vestneshagen

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av boenheter og inngrep i bærende konstruksjon.

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

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

Med hilsen

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Mottakere:
SNEKKER-TEAM AS

Kopi til:
Morten Vestneshagen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 27.09.2022. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/00012-9.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

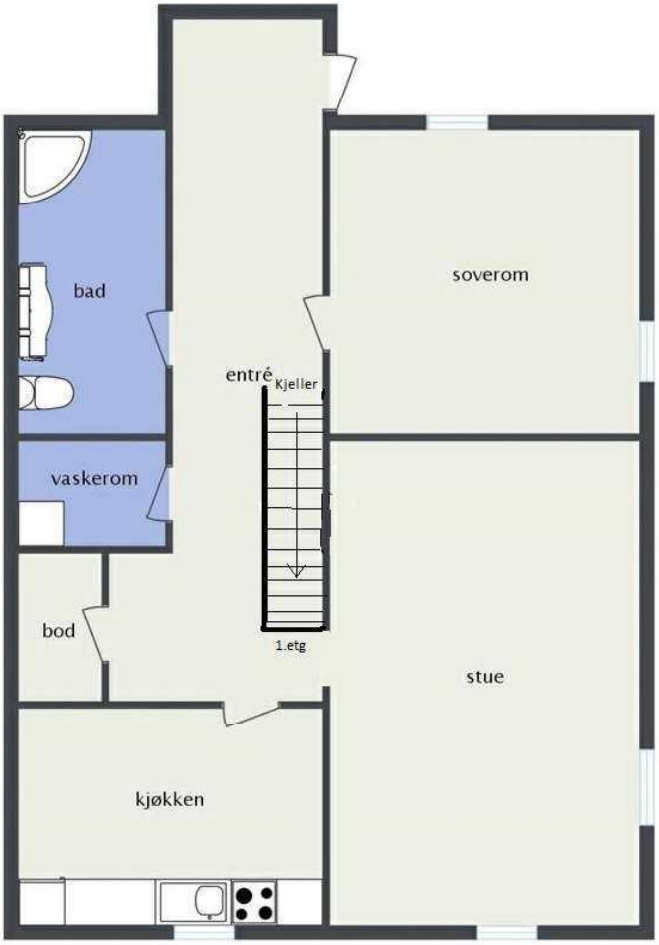
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

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

Kjeller



1 10- Kjellerplan

1 : 50

Prosjekt: Parkvegen 26	Prosjekt nr.: 2021-1027	Tittel: Plan Kjeller	
Tiltakshaver: Morten Vestneshagen			
Snekker-team A/S Årsetervegen 35 6422 Molde Tlf 971 95096			
Målestokk: 1 : 50	Tegnet dato: 21.12.2021	Tegnet av: tor m	Kontr. av: Checker
Tegning nr.: 2021-1027 A01	G/B.nr.: 24/635 Molde		Rev.nr.



1 20- Hovedplan

1 : 50

Prosjekt: Parkvegen 26	Prosjekt nr.: 2021-1027	Tittel: Hovedplan	
Tiltakshaver: Morten Vestneshagen			
Snekker-team A/S Årsetervegen 35 6422 Molde Tlf 971 95096	Målestokk: 1 : 50	Tegnet dato: 21.12.2021	Tegnet av: tor m	Kontr. av: Checker
	Tegning nr.: 2021-1027 A02	G/B.nr.: 24/635 Molde		Rev.nr.:

Til

Molde kommune

Rådhusplassen 1

6413 Molde

Molde 21.12.2021

Følgebrev til søknad om igangsettingstillatelse

På vegne av Morten Vestneshagen søker Snekker-Team AS som ansvarlig søker om tillatelse til endring i bærende konstruksjon på eiendom 24/635 i Molde kommune, Parkvegen. Endring i bjelkelag mellom sokkeletasje og hovedetasje for etablering av trapp, og utsparing i bærevegg i hovedplan for etablering av glass-felt i vegg. Utforming og plassering fremkommer i vedlegg til søknad.

Det er tidligere gitt dispensasjon i forbindelse med tiltaket, denne er vedlagt søknaden.

Det søkes ikke om ytterligere dispensasjoner.

Med vennlig hilsen

Tor Martin Nilsen, Avdelingsleder

Snekker-Team A/S

Årøsetervg 35, 6422 Molde

Tlf 971 95 096, tor@snekker-team.no

Mva 996 501 248 NO

Molde 11.02.2021

Søknad om dispensasjon til å vike fra kravene i teknisk forskrift om trapp.

Parkvegen 26

Kjeller: gnr. 24, bnr. 635, snr. 4

1.etg: gnr. 24, bnr. 635, snr.1

Hei. Litt usikker på hvordan jeg skal skrive en slik søknad, men skal prøve å forklare så godt jeg kan. Vi har kjøpt kjelleren i huset vi bor i. Det er pr.dags dato fire enheter, hvor vi skal pusse opp kjelleren og gjør den til en del av vår enhet. Vi skal i den forbindelse søke bruksendring og reseksjonering slik at det blir 3 enheter totalt. I den forbindelse skal vi sette inn en trapp mellom 1.etg og kjelleren. Vi tok kontakt med et trappefirma, og sendte de ca. mål på forventet størrelse på trappehullet, og fikk et tilbud på trapp. Når vi så skulle lage hullet til trappen oppsto det et lite problem. Det går en pipe i området vi skal ha trappen, og når snekker begynte å åpne opp mellom etasjene, kom bæringen rundt pipen i konflikt med området vi hadde tenkt å skjære ut, noe som gjorde at trappehullet ikke ble helt den størrelsen vi hadde sett for oss. Dette resulterte i at vi måtte ta kontakt med trappeleverandør med oppdaterte mål. Når vi da fikk korrigert tilbud tilbake, sto det følgende advarsel:

Advarsel: Tilfredsstiller ikke Teknisk forskrift. Frihøyden er mindre enn 2,0 meter. Advarsel: Tilfredsstiller ikke Teknisk forskrift. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Advarsel: Stigningsvinkelen er mye mer enn anbefalt Advarsel: Opptrinnet er 208,3 mm, dette er større enn anbefalt verdi

Vi har åpnet opp så mye som mulig, men som du kan se av advarslene over, oppfyller ikke trappen da alle tekniske krav til trapp. Ettersom vi er ganske låst på at det er der trappen må gå, ønsker vi å søke dere om dispensasjon til å vike fra de tekniske kravene slik at vi får gjennomført prosjektet vårt og søkt bruksendring/reseksjonering. Vi tenker at trappen ikke blir noe problem for oss, slik den er tenkt. Og at vi evt må ta konsekvensen ved et evt salg, om aktuelle interessenter ikke synes noe om en slik løsning. Håper på forståelse, og at dette lar seg gjøre. Legger ved tilbudet vi har fått, slik at dere kan se hvor stort avviket fra teknisk forskrift faktisk er. Om det er noe mer informasjon dere trenger må dere ikke nøle med å ta kontakt. Vi ønsker å få avklart dette før vi evt fortsetter utbedringene i kjelleren, da vi ble engstelige for at dette skulle bli et problem når vi skal søke om bruksendring.

Vedlegg i epost: Tilbud fra Hagen trapp.

Mvh Morten Vestneshagen

MOLDE KOMMUNE

PANORAMA BOWLING AS
Verftsgata 10
6416 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00220-10	Stine Ugelvik Kanestrøm	30.11.2021

Parkvegen 26, godkjent fravik for trapp

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24 / 635 / 0 / 4
Tiltakshaver: Morten Vestneshagen

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om fravik.

Vi gir fravik fra byggteknisk forskrift § 12-14 første ledd bokstav h etter plan- og bygningsloven § 31-2.

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

Med hilsen

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 15.11.2021. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder fravik fra byggteknisk forskrift § 12-14 første ledd bokstav h om bredde på trapp. Trappen skal settes inn i forbindelse med sammenslåing av to boenheter. Søknad om sammenslåing gjøres når søknad om fravik for trapp er avklart. Søknaden er formulert som en søknad om dispensasjon, men behandles som en søknad om fravik fra tekniske krav i eksisterende byggverk.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Molde del 1. 2015-2025. Eiendommen ligger i område som er båndlagt for områderegulering.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan nr. 0151. «Regulering av vestre bydel i Molde» vedtatt 30.11.1951. Eiendommen er regulert til bolig.

Naboer
Tiltaket gjelder innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk og det er i henhold til byggesaksforskriften § 5-2 femte ledd ikke krav om nabovarsel i denne typen saker.

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil vanskeliggjøre planleggingen av området, og samtykke til tiltaket med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1.

Fravik
Det søkes om fravik fra byggteknisk forskrift § 12-14 – trapp med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Det er ikke mulig å sette inn en trapp som fullt ut oppfyller tekniske krav uten å rive bad og pipe i kjelleren.
- En sammenslåing av boenhetene vil gi oss muligheten til å bo i boligen lenger.
- Kjelleren har egen inngang, slik at transport av møbler, utstyr og lignende er ivaretatt.

Av pbl. § 31-2 fjerde ledd fremgår det at *«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»* For å kunne gi fravik fra tekniske krav må alle vilkårene i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd være oppfylt.

Av byggteknisk forskrift § 12-14 første ledd bokstav h følger det at følger det at trapper med rette løp skal ha en minimumsbredde på 0,80 meter. Det søkes om fravik for en trapp med trinnbredde 70 cm. Kravet til minimumsbredde er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

Trappen skal settes inn i forbindelse med sammenslåing av boenheter, og skal benyttes for å komme seg mellom kjelleren til byggets 1. etasje. Den skal derfor kun benyttes internt i boenheten. Kjelleren har en egen inngang, og eventuelle møbler og utstyr kan fraktes inn i kjelleretasjen via denne. Avviket på 10 cm vurderes ikke å være vesentlig, og trappen oppfyller ellers alle gjeldende krav. Trappen vurderes å være forsvarlig for den planlagte bruken, og en ombygging av boligen for å få en bredere trapp vurderes å medføre uforholdsmessige kostnader.

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

Kommunen vurderer at vilkårene i § 31-2 er oppfylt, og følgende fravik fra TEK17 innvilges som omsøkt:

- § 12-14 første ledd bokstav h – bredde på trapp

Gebyrer og videre oppfølging

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

Vilkår for tillatelsen
Fraviket er gyldig i 3 år. Dersom det ikke er søkt om sammenslåing og/eller innsetting av trappen innen 3 år, vil det måtte søkes om fravik på nytt. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00012-14	Stine Ugelvik Kanestrøm	14.10.2022

24/635/0/0 Parkvegen 26, ferdigattest for sammenføyning av boenheter og inngrep i bærende konstruksjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 635 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig prosjekterende:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig prosjekterende:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig utførende:	SNEKKER-TEAM AS
Tiltakshaver:	Morten Vestneshagen

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av boenheter og inngrep i bærende konstruksjon.

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

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

Med hilsen

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Mottakere:
SNEKKER-TEAM AS

Kopi til:
Morten Vestneshagen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 27.09.2022. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/00012-9.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

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

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

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

Dato: 31.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**24**	Bnr:	**635**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Parkvegen 26, 6413 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.

Skatteetaten

Dato
27.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 24 Bnr 635 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Parkvegen 26, 6413 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 909 836
Som sekundærbolig:	kr 3 639 345

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 27.03.2025

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.**	24	**Bruksnr.**	635	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Parkvegen 26, 6413 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 450,68 kr
Eiendomsskatt	9 009,00 kr
Renovasjon	3 945,04 kr
Vann	2 806,92 kr
Sum	**19 211,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	111 m2	13,22 kr	1/1	0 %	1 467,98 kr	367,00 kr
Vann - Stipulert forbruk	111 m3	13,30 kr	1/1	0 %	1 476,30 kr	369,07 kr
Avløp - Abonnementsledd	111 m2	14,84 kr	1/1	0 %	1 646,96 kr	411,74 kr
Avløp - Stipulert forbruk	111 m3	14,45 kr	1/1	0 %	1 603,95 kr	400,99 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	797,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	1 stk	2 964,00 kr	1/4	0 %	741,00 kr	185,25 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1 241,00 kr	1/4	0 %	310,25 kr	77,56 kr
eSkatt - Boliger	2547300 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	9 170,00 kr	2 292,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	111 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**19 607,44 kr**	**4 901,86 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

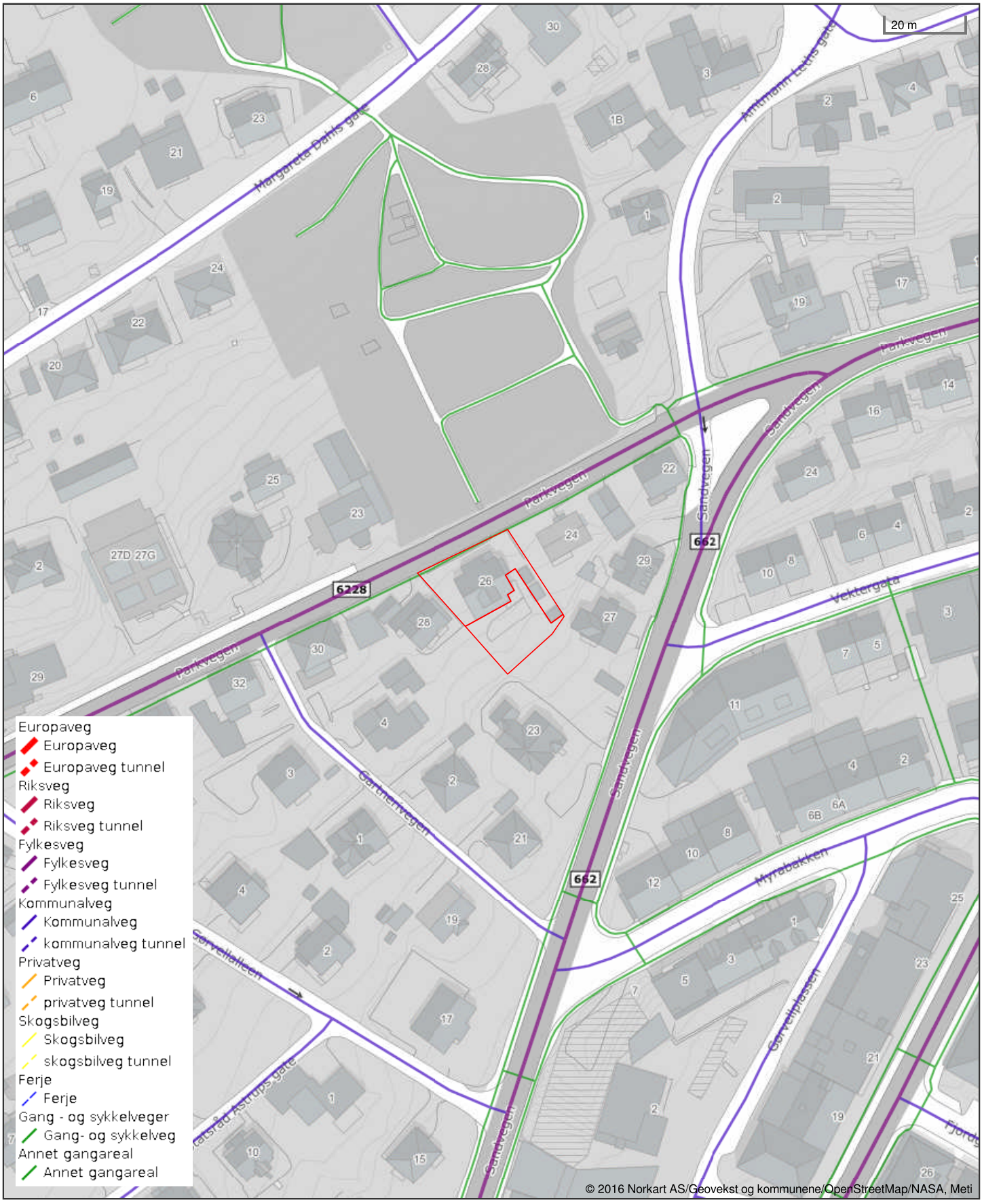
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 27.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 24/635//



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

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 31.03.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**24**	Bnr:	**635**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Parkvegen 26, 6413 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen.

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

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

Husordensregler for sameiet Parkvegen 26

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I en del sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler(retningslinjer), og derfor husregler.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Husreglene gjelder også for leietakere. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt og hyggelig bomiljø. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først løses mellom dem det gjelder.

Regler for ro i leiligheten/Orden og alminnelige hensyn.

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i sin leilighet såfremt det ikke er til sjenanse for andre.

Enhver plikter å bruke leiligheten slik at det ikke oppstår ulemper og/ eller ubehag for andre beboere.

Det må tas tilbørlig hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være nattero i tidsrommet kl.23.00-kl.07.00. Spesiell sjenerende støy som banking, boring og snekring skal unngås i tidsrommet kl.22.00-kl 08.00. Ved behov for avvik skal naboer forhåndvarsles

Unødvendig støy i leiligheten og i felles-/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og på verandaer er ikke tillatt. Øving på musikkinstrumenter eller annen aktivitet som støyer mer enn normalt, kan bare utøves dersom naboer og sameiets beboere har samtykket på forhånd.

Renhold og dugnad

Beboerne har ansvar for renhold av byggets fellesarealer. Ansvar for renhold av trapper innendørs tilligger 2. og 3 etasje. 1 etasje har ansvar for renhold av inngangstrapp. Sokkeletasje har ansvar for renhold til trapp til egen inngang. Det skal ikke forsøples med sigarettsneiper eller annen søppel på fellesarealene.

Private eiendeler skal som hovedregel ikke oppbevares i fellesareal, spesielt ikke i inngangsparti eller gang/korridor som leder til inngangsdør. (barnevogner, sykler og lignende). Det kan gjøres særlige unntak fra dette etter avtale med de øvrige involverte beboere. På det nåværende tidspunkt er det unntak for barnevogn tilhørende 3.etasje.

Utvendig fellesareal skal spyles og holdes rene for snø etter behov. Snømåking skal utføres av den som først benytter bil etter snøfall og før man bruker bilden. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal forgå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal vises hensyn til etasjene som bor i etasjene under ved rengjøring. Beboerne kan bestemme å avholde inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, vår og høst.

Avfallshåntering-Hygiene

Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Restavfall, papp (som skal brettes sammen), papir, bioavfall og plast kastes i oppsatte trilledunker. Avfallsdunkene skal ikke overfylles slik at man ikke kan lukke igjen lokket på dunkene.

Det skal ikke hensettes avfall og eller gjenstander i området rundt dunkene eller i noe fellesareal tilhørende Parkvegen 26. Ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, skal ikke etterlates i fellesareal eller felles tilkomstveier. Etterlatt avfall (eks. flyttesøppel) som fører til ekstrautgifter i forbindelse med opprydding og bortkjøring vil bli belastet den ansvarlige.

Bruk av fellesarealer

Sameierne plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som felleskap og de øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

Utgangsdør skal alltid være låst. Dette av hensyn til beboernes sikkerhet.

Spader, vannspreder o.l. som tilhører sameiet skal oppbevares slik at man har tilgang til utstyret ved behov. Fellesutstyret som er kjøpt inn deles av de beboerne som har betalt. Fellesutstyr er 2 spader, en snømaker, vannslange, høytrykkspyler, 6 hagestoler og en felles grill. Ved behov for ekstrautstyr som beboerne på huset kan benytte, anskaffes dette etter avtale.

Roting og tilgrising av fellesarealer, trapper og sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

Parkering

Parkering skjer på tildelte plasser for 1-3 etasje. Parkering må ikke være til sjenanse for eller til hinder for trafikk til eller fra sameiet. Hindring av inn og utkjøring fra parkeringsplassene skal ikke finne sted.

Dyrehold

Dyrehold i sameiet er i utgangspunktet ikke tillatt. Om noen ønsker å ha dyr må dette godkjennes av styret. Forutsetning for evt. Dyrehold er at dyrene skjøttes på forsvarlig vis. Husdyr skal ikke etterlates i leiligheten dersom det er til sjenanse for de andre beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrforholdet må opphøre.

Kommunikasjon mellom eierseksjonene skjer gjennom tlf, sms og bruk av Facebook gruppa «Parkveien 26».

Vedtatt på sameiemøte den 11.november 2013

Molde 12. november 2013.

Sokkeletasje: Eirik Sagstad. Eier: Lars Gunnar Sagstad

1. Etasje: Eier: Bjørn Audun Mork Bye

Bruk av fellesarealer

Sameierne plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som felleskap og de øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

Utgangsdør skal alltid være låst. Dette av hensyn til beboernes sikkerhet.

Spader, vannspreder o.l. som tilhører sameiet skal oppbevares slik at man har tilgang til utstyret ved behov. Fellesutstyret som er kjøpt inn deles av de beboerne som har betalt. Fellesutstyr er 2 spader, en snømaker, vannslange, høytrykkspyler, 6 hagestoler og en felles grill. Ved behov for ekstrautstyr som beboerne på huset kan benytte, anskaffes dette etter avtale.

Roting og tilgrising av fellesarealer, trapper og sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

Parkering

Parkering skjer på tildelte plasser for 1-3 etasje. Parkering må ikke være til sjenanse for eller til hinder for trafikk til eller fra sameiet. Hindring av inn og utkjøring fra parkeringsplassene skal ikke finne sted.

Dyrehold

Dyrehold i sameiet er i utgangspunktet ikke tillatt. Om noen ønsker å ha dyr må dette godkjennes av styret. Forutsetning for evt. Dyrehold er at dyrene skjøttes på forsvarlig vis. Husdyr skal ikke etterlates i leiligheten dersom det er til sjenanse for de andre beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrforholdet må opphøre.

Kommunikasjon mellom eierseksjonene skjer gjennom tlf, sms og bruk av Facebook gruppa «Parkveien 26».

Vedtatt på sameiemøte den 11.november 2013

Molde 12. november 2013.

Sokkeletasje: Eirik Sagstad. Eier: Lars Gunnar Sagstad

1. Etasje: Eier: Bjørn Audun Mork Bye

2. Etasje: Eier: Ester Maria Rydland Søvik

3. Etasje: Areej Rasmee Ahmad Omar. Eier: Fares Omar Abdellatif Omar

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251016
Vår referanse: 3663333/25621538
Bestilling: C3 2025-01-28 (6) 76

Dato
28.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
63203	200	26.1.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	24	635	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

Tekstforslag: Molde kommune Bestillingsfullmakt 6413 Molde org.nr: 944 830 972

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
Returneres til:
Adresse
Undernr. 971 975 407
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Postnr. | Poststed
Postboks 2120, 6402 Molde
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr. 13090094

Doknr: 63203 Tinglyst: 26.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	MOLDE	24	635		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
990357846	V.N EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	198	BG	13				25				37				49			
2	B	154	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 352 = nevner: 352

Rettet 19/10-09
Jorill Borjen

4. Supplerende tekst [7]

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

Kan tinglyses EiendomsMegler 1
Hanne Berg
Saksbehandler/Megler
EiendomsMegler 1 Midt-Norge

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
Ålesund 1.10.2009 x Vegard Nyhus For VN Eiendomsutvikling AS Vegard Nyhus Ålesund 28.10.09	Vegard Nyhus For VN Eiendomsutvikling AS Vegard Nyhus 28.10.09 VEGARD NYKREM	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
24	635			Molde kommune

Dato	Stempel og underskrift
08.01.2010	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

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

1/5

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

SITUASJONSKART

Adresse : Parkvegen 26
Gnr / Bnr : 24/635
Målestokk : 1:500
Dato : 27.08.2009
Signatur : SS

= SNR 1
= SNR 2
= FELLES

Kart

Koordinatsystem : EUREF89 / UTM sone 32

Etablert/ajourført dato :

Bysida kartlagt 1996

Djupdalen - Røbekk
Ajourført 2002

Skålahalvøya m/øyene
Kartlagt 1998

Merknad:

Tegnforklaring

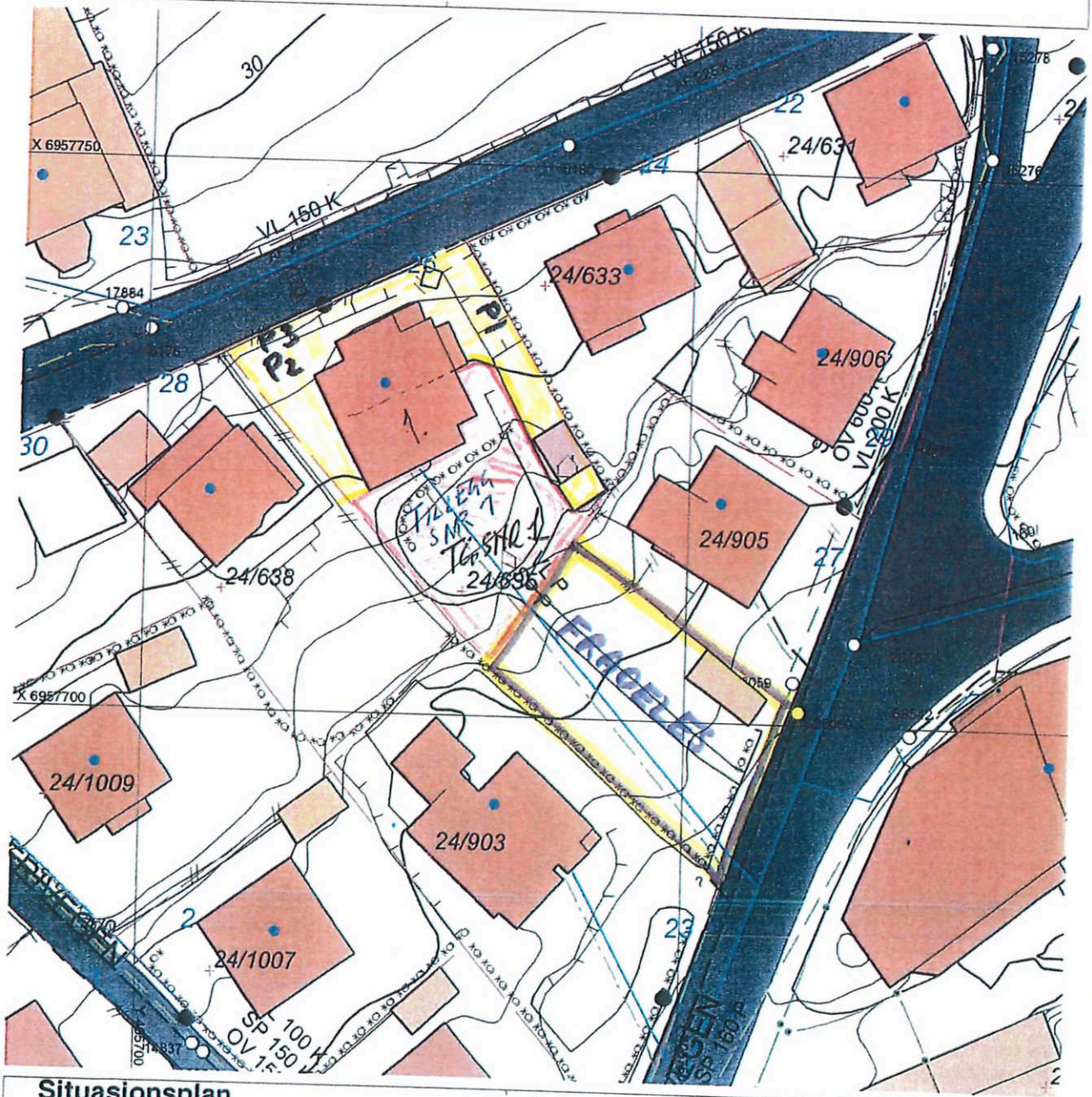
BYGNINGER
- Godkjent tiltak
- Boligbygg
- Andre bygg/kombinert formål

LEDNINGSDATA
- Vannledning
- Overvann
- Spillvann
- Avløp felles
- Kum
- Brannkum
- Utslipp

STREKSYMBOL
- Markslagsgrense
- Støttemur
- Steingjerde
- Annet gjerde
- Stolpe
- Flaggstang
- Hekk ubestem

EIENDOMSGRENSER

Kvalitetsangivelse — Avvik i cm
- God — 10 < 20
- Middels — 21 < 50
- Dårlig — 51 < 400
- Vann
- Ukjent / Fiktiv



Situasjonsplan

Tiltakshaver : _____

Søker/Prosjekterende : _____

Dato/Signatur : _____

Vedlegg til

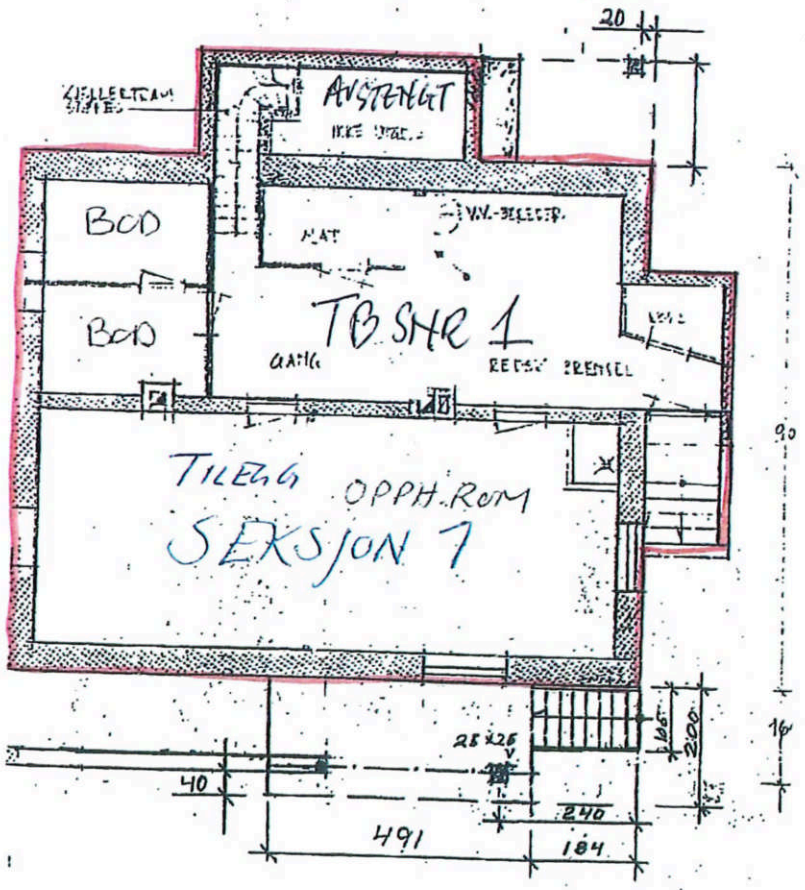
☐ Søknad om tiltak

☐ Melding om tiltak

NB! Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget. Beliggenheten på vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.

N

2/5



KJELLER

= SNR 1

= SNR 2

= FELLES

3/5

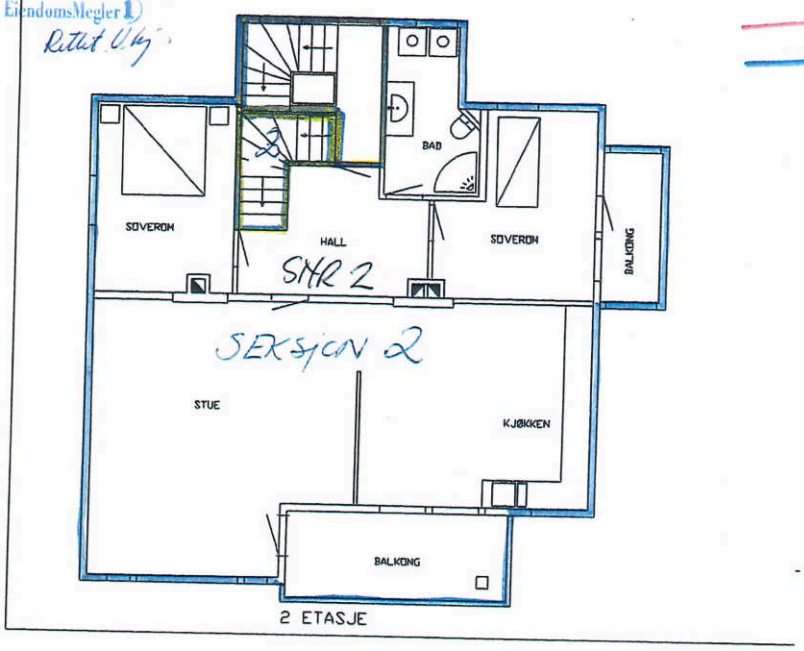
= SNR 1
= SNR 2
= FELLES



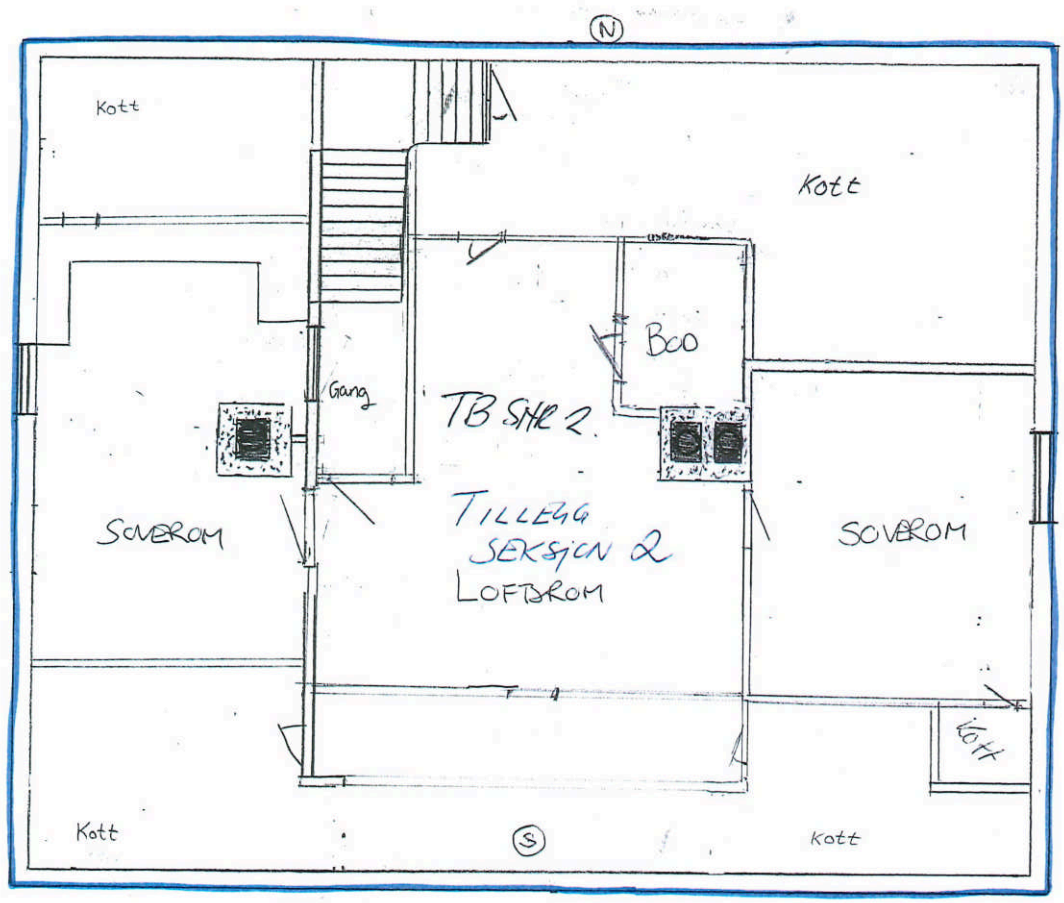
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/63203/200
Uthentet 2025-01-28 10:02

Vibeke Kjølstad
Statsaut. eiendomsmegler
EiendomsMegler 1

Rettet Utg.



4/5



Parkvegen 26
1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/63203/200
Uthentet 2025-01-28 10:02

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Parkvegen 26 (Tore Boksasp)
Vår referanse: 3713167/26060892
Bestilling: C3 2025-03-28 (6) 111

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
579108	200	16.7.2012	RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	24	635	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601292400
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
140583	MURARIU AIDA ROXANA		ISDAMVEGEN 11, 6456 SKÅLA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1502	24	635

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 573108 Tinglyst: 16.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT I MATRIKKELEN
13 JULI 2012
Molde kommune
Sign.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/579108/200
Uthentet 2025-03-28 10:23

Begjæring om 1) ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
AIDA ROXANA MURARIU	
Adresse: ISDAMVEGEN 11	
Postnr. / Poststed: 6456 SKÅLA	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 140583 [redacted] / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	MOLDE	24	635		1

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
300879 [redacted]	BJØRN AUDUN MORK BYE	50%
140583 [redacted]	AIDA ROXANA MURARIU	50%

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	114	BG	13				25				37				49			
2	B	93	B	14				26				38				50			
3	B	61	B	15				27				39				51			
4	B	84		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

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

Reseksjonering gjelder oppdeling av seksjon 1 (198 kvm) til en ny seksjon 4. Seksjon 1 vil bli på 114 kvm. og seksjon 4 på 84 kvm.

TILFØJNG TIL PKT. 4:
SNR 4 HAR RETT TIL ADKOMST OVER SNR 1 S UTEAREAL.
Aida Murariu

Dato	Rekvirentens underskrift
18.06.2012	Aida Murariu

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Molde 14/6-12 Molde 18.06.12	Terje Brattland Unni Skeie

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
24	655		1	MOLDE

Dato	Stempel og underskrift
13.07.2012	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
18.06.2012	Aida Muratovic

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

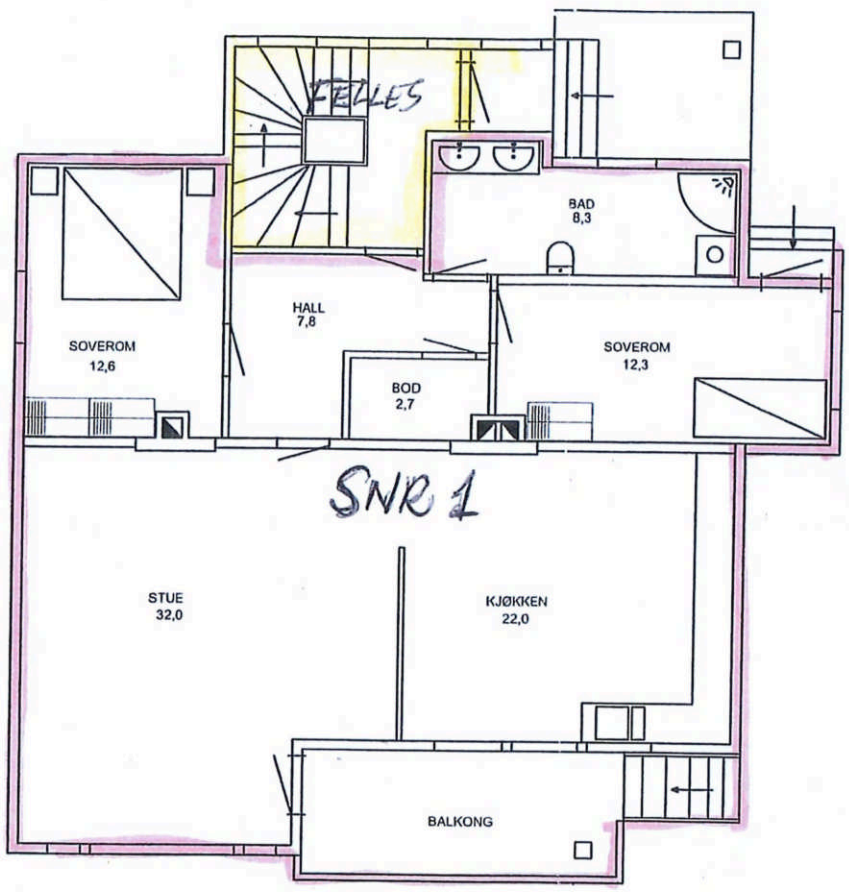
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
MOLDE 12.06.2012 Molde 12.06.2012	Aida Murarin Bjørn Audun Bye AIDA MURARIN BJØRN AUDUN MORK BYE	

Dato	Rekvirentens underskrift
18.06.2012	Aida Murarin



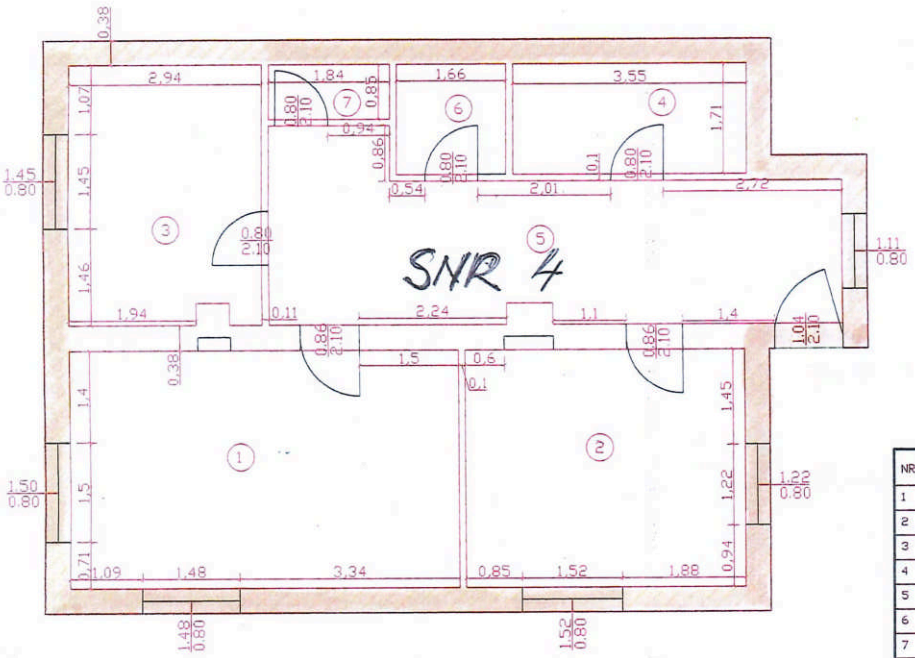
PLAN 1. ETASJE

TILTAKSHAVER: VN Eiendomsutvikling A/S				KORR.DATO: 20.03.07	DIG.SERT AV:
BYGG ADR.: Parkvegen 26, 6413 Molde					
GNR.: 24	BNR.: 635	KOMMUNE.: Molde			SIGN. kr.b
TEGNET AV: Øystein Nykrem			DATO: 15.03.07		DATO:
TEGN.NR.	ETG.		BRA. hhv. 83,7 og 102,0		File:
M=1: 100	Plan sokkel og 1. etasje				

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/579108/200
Uthentet 2025-03-28 10:23

PLANTEGNING SOKKEL (NY SEKSJON 4)

M= 1:75



NR.	BRUK AV ROM	AREAL
1	STUE	21.33 mp
2	SOVEROM	15.34 mp
3	KJØKKEN	11.53 mp
4	BADEROM	6.07 mp
5	INNGANG	20.25 mp
6	VASKEROM	2.84 mp
7	BOD	1.56 mp
	PRIMÆRAREAL	78.92 mp
	BRUKSAREAL	101.69 mp

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

SITUASJONSKART

Adresse : Parkvegen 26
Gnr / Bnr : 24/635/0/1
Målestokk : 1:500
Dato : 08.06.2012
Signatur : ED

Felles for S1, S2, S3, S4
S1
(tidligere sauble for S1)

Merknad:

Kart

Koordinatsystem :
EUREF89 / UTM sone 32

Ajourført etter flyfotografering 2005

Eiendomsgrenser blir kontinuerlig oppdatert ved endringer eller innmåling av nye grenser

Tegnforklaring

BYGNINGER
Godkjent tiltak
Boligbygg
Andre bygg/kombinert formål

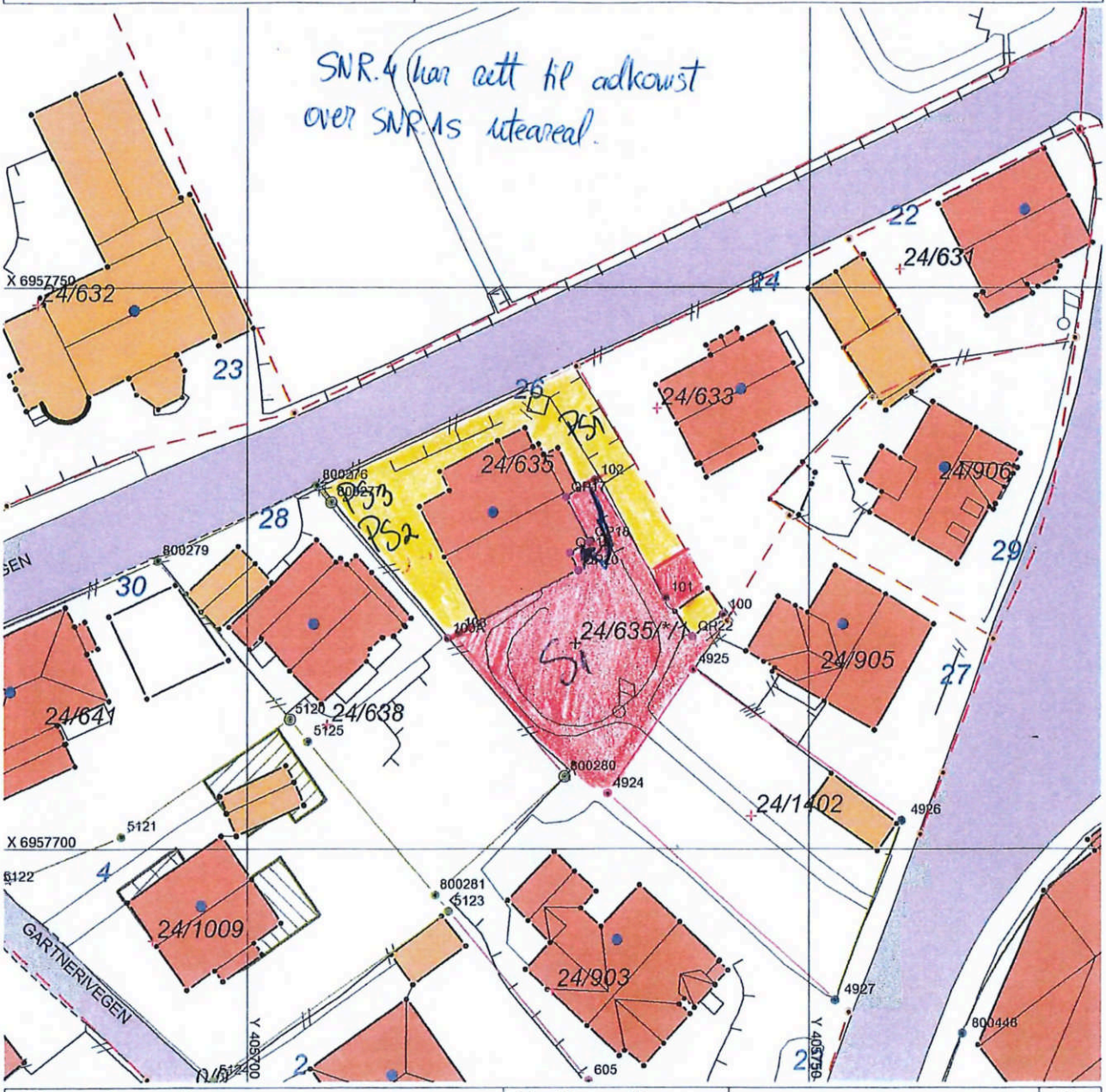
STREKSYMBOL
Markslagsgrense
Støttemur
Steingjerde
Annet gjerde
Stolpe Flaggstang Hekk

LEDNINGSDATA
Vannledning
Overvann
Spillvann
Avløp felles
Kum Brannkum Utslipp

EIENDOMSGRENSER

Kvalitetsangivelse	Avvik i cm
God	10 < 20
Middels	21 < 50
Dårlig	51 < 400
Vann	
Ukjent / Fiktiv	

SNR.4 har rett til adkomst over SNR.1s uteareal.



Situasjonsplan

Tiltakshaver :
Søker/Prosjekterende :
Dato/Signatur :

Vedlegg til
☐ Søknad om tiltak

NB! Med unntak av de eiendomsgrensene som er fastsatt av jordskifteretten eller annen domstol er ikke eiendomsgrensene fra kommunens kartdatabase rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget. Beliggenheten på vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.

N

MOLDE KOMMUNE

ARKITEKTENE BBW AS
Fabrikkvegen 13
6415 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	OPPM-24/00587-3	Lene Johansen	21.02.2025

Parkvegen 26 24/635/0/0, orientering om reseksjoneringsvedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24 / 635 / 0 / 0
Rekvirent: ARKITEKTENE BBW AS

Vi viser til din søknad om reseksjonering av eiendommen gnr. 24 bnr. 635, mottatt 23.05.2024. Søknaden var komplettert og klar til behandling 08.01.2025 og 31.01.2025.

Kommunen har vurdert søknaden og funnet at vilkårene for reseksjonering er til stede jf. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

Vedtak
Molde kommune godkjenner søknaden. Vedtaket er inntatt i søknaden og følger vedlagt.

Tillatelse til reseksjonering innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

De innsendte plantegningene som viser omsøkt reseksjonering indikerer at det er foretatt en bruksendring i kjelleren, hvor det er gjort en sammenføyning av boenheter ved at det er satt inn trapp mellom kjeller og 1.etg. Vi kan ikke se at bruksendringen er omsøkt eller godkjent etter plan- og bygningsloven.

Klageadgang
Enkeltvedtak etter eierseksjonsloven § 10 kan påklages etter kapittel IV til VI i forvaltningsloven.

Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt du mottar dette brevet. Klagen må begrunnes; det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Klagen sendes per post eller e-post til:
- Molde kommune, Rådhusplassen 1, 6413 Molde
- postmottak@molde.kommune.no

I førsteinstans behandles klagen av Molde kommune. Dersom klagen ikke tas til følge, blir klagen videresendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal som er klageinstans.

Når vedtak er mottatt kan dere si fra dere klageretten over vedtaket. Det er tilstrekkelig at dere bekrefter frafall av klagerett på e-post til saksbehandler lene.johansen@molde.kommune.no
Vi gjør oppmerksom på at man ikke kan fraskrive seg klagerett før vedtak er fattet og mottatt.

Gebyrer og videre oppfølging

Videre saksgang
Når klagefristen er utløpt, eller når eventuell klagebehandling er ferdig, sendes vedtaket med tilhørende dokumenter til Kartverket for tinglysning. Tinglyste dokumenter, bekreftet grunnboksutskrift samt matrikkelbrev vil bli oversendt hjemmelshaver.

Med hilsen

Molde kommune
Lene Johansen
byggesaksbehandler

Tone Irene Ellingsen
landmåler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
04 Plantegninger
Samtykke til reseksjonering
24/635 Parkvegen 26, søknad med kommunens vedtak
Situasjonskart

Mottakere:
ARKITEKTENE BBW AS

Kopi til:
Byggesak og geodata, Hans Christian Tho
Byggesak og geodata, Siw Hege Grasmo Nilsen
Byggesak og geodata, Hege Ann Heggdal

MOLDE KOMMUNE

STATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	OPPM-24/00587-18	Lene Johansen	01.04.2025

24/635 Parkvegen 26, dokumenter til tinglysing ved reseksjonering- NY INNSENDING

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24 / 635 / 0 / 0
Rekvirent: ARKITEKTENE BBW AS

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen. Vedlagt følger matrikkelrapport «Melding til tinglysing» med vedlegg for tinglysing.

Vi mottok mangelbrev fra Kartverket (deres ref: 25691748) og har lagt ved samtykke fra DNB Boligkreditt AS. Kartverkets mangelbrev ligger også ved denne forsendelsen.

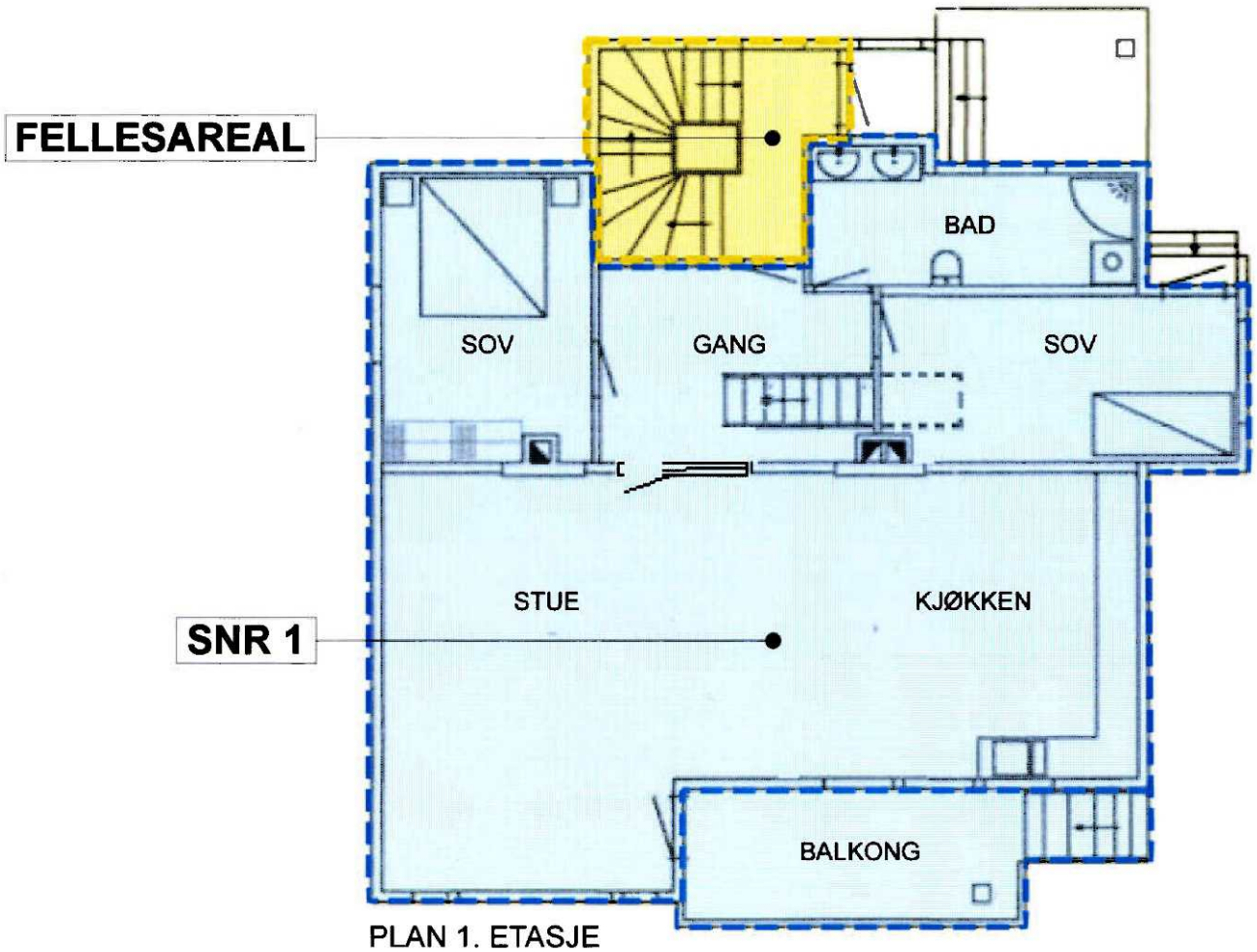
Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Lene Johansen. Vennligst oppgi saksnummer OPPM-24/00587 ved alle henvendelser.

Med hilsen

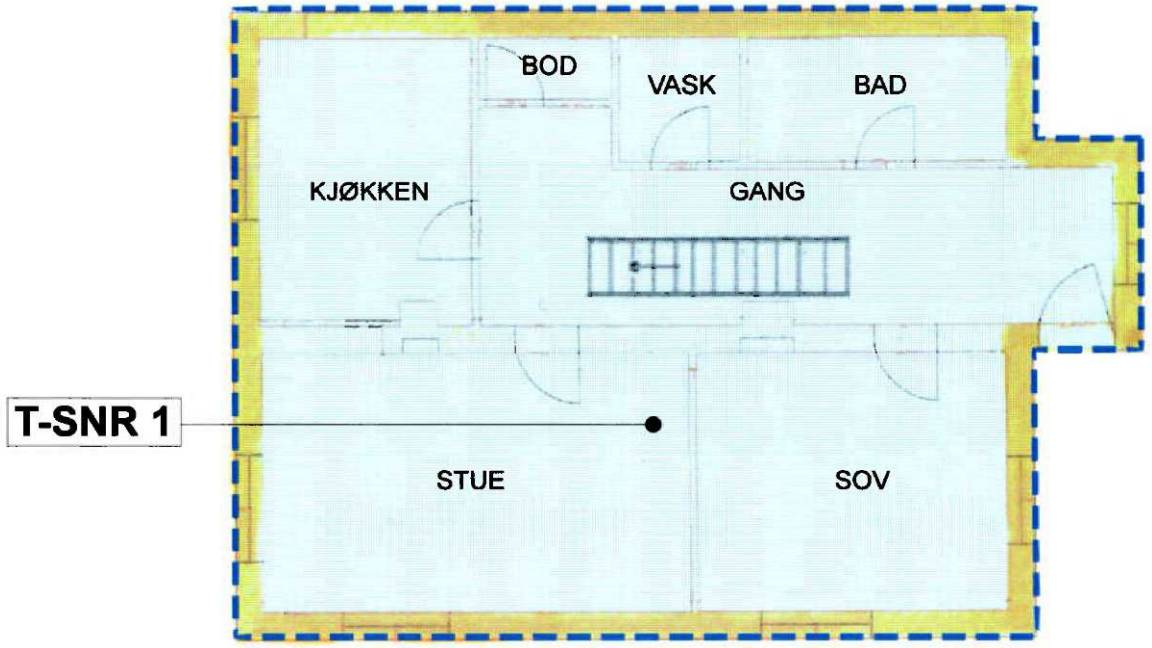
Molde kommune
Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
03 Situasjonskart og plantegninger før reseksjonering
04 Plantegninger etter reseksjonering
Samtykke til reseksjonering
24/635 Parkvegen 26, søknad med kommunens vedtak
Situasjonskart
24_635 Parkvegen 6 matrikkelrapport



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

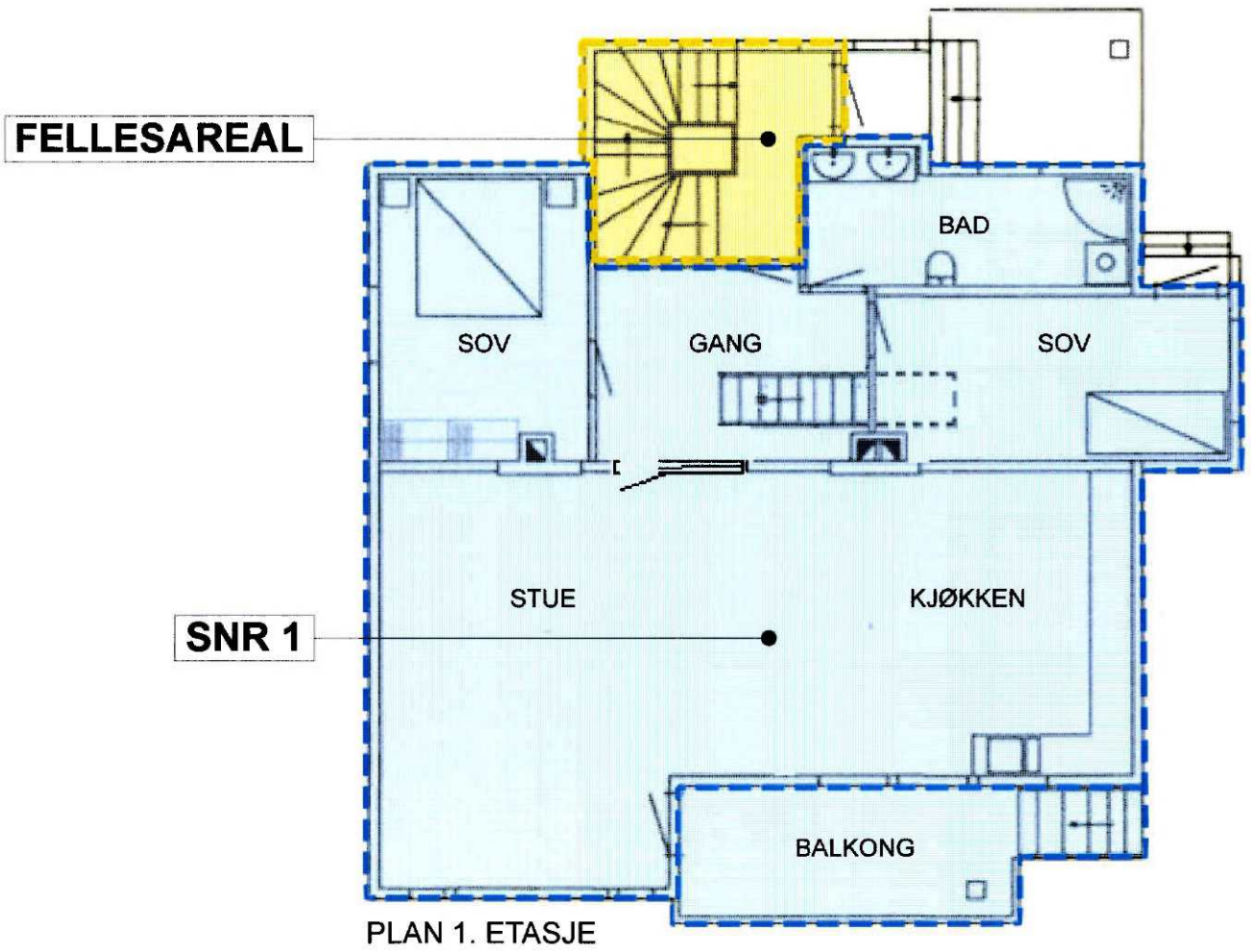
PARKVEGEN 26

SEKSJON NR. 1

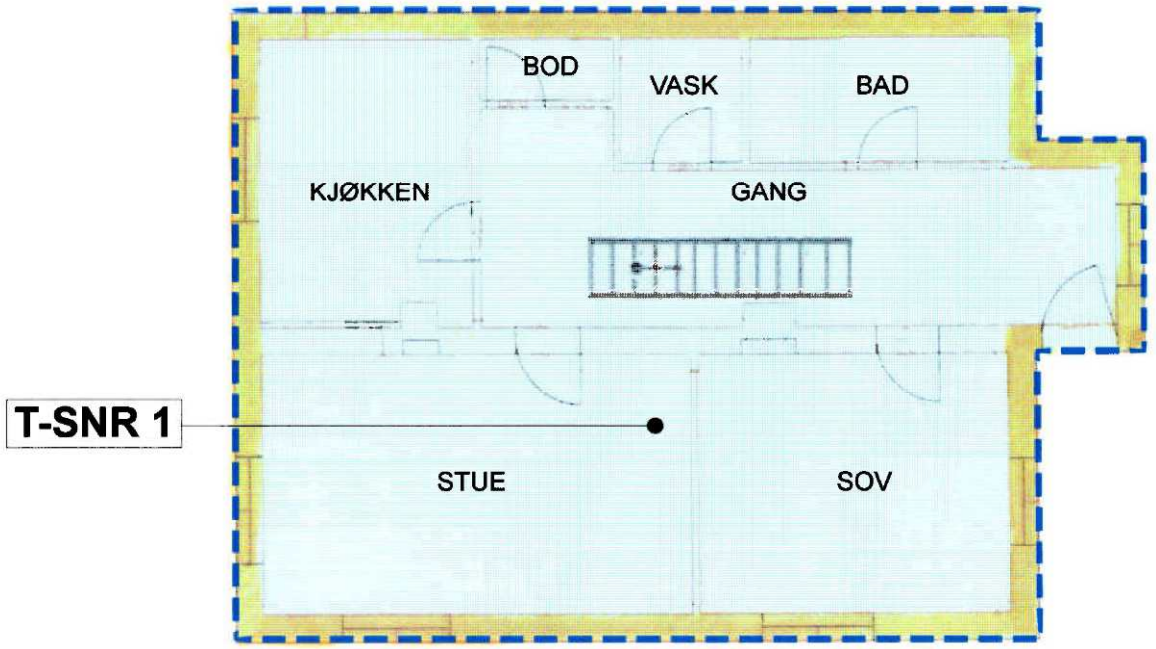
DATO
23.12.2024

VEDLEGG
C1

Arkitektene bbw as
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
TLF 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

PARKVEGEN 26

SEKSJON NR. 1

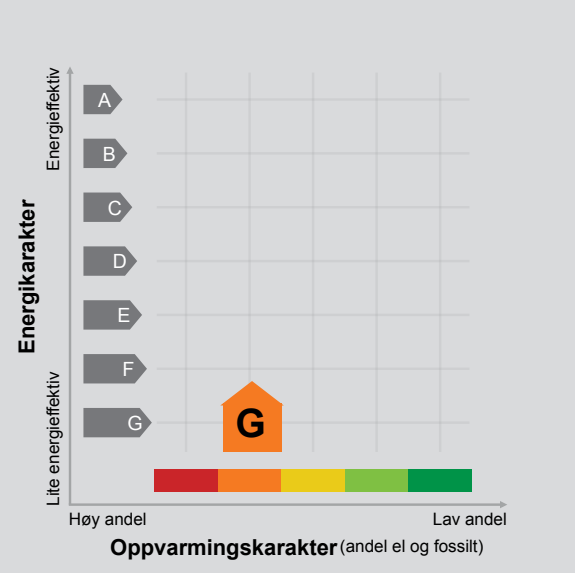
DATO
23.12.2024

VEDLEGG
C1

Arkitektene bbw as
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
TLF 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

ENERGIATTEST

Adresse	Parkvegen 26
Postnummer	6413
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	635
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13433070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101822
Dato	03.04.2025



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.

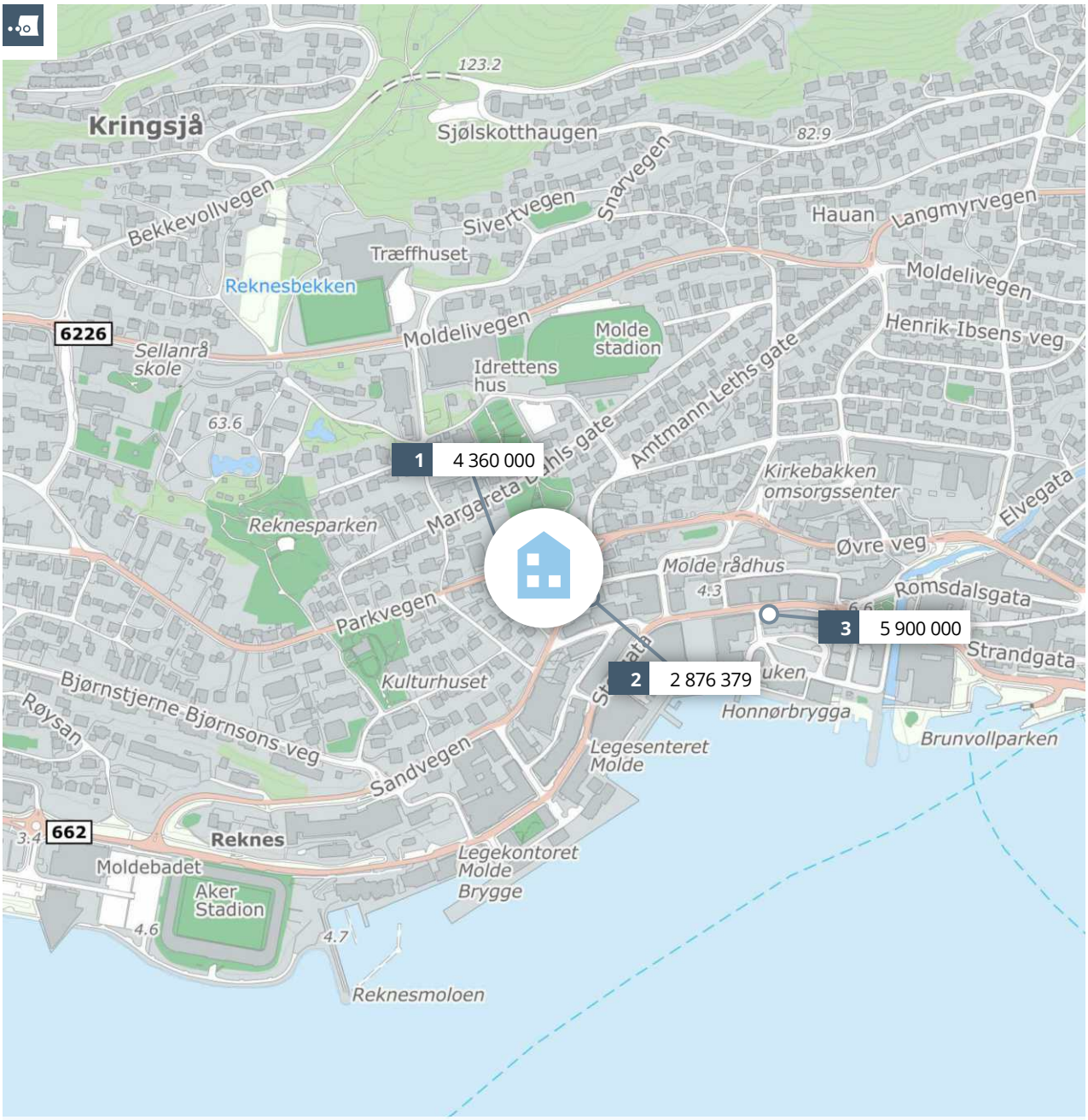
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

PARKVEGEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 12.04.2025

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: Tore Boksasp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkvegen 26, 6413 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1915

GNR 24 BNR 635 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STADIONOMRÅDET

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	26 685
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1915

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

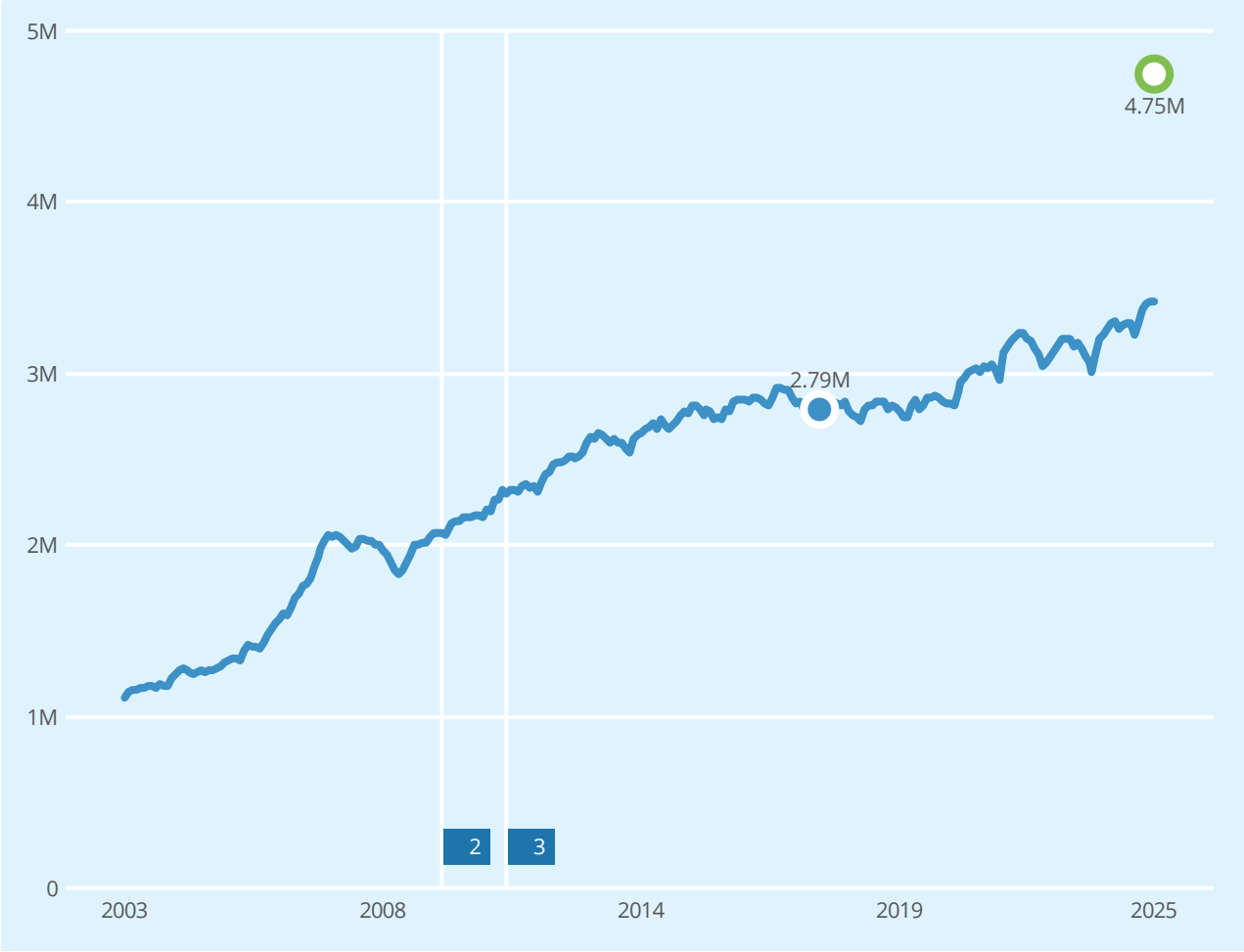
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkvegen 30 137 m² 1956 - etg 3 sov			27.02.2023	4 500 000	**4 360 000**	0	4 360 000	**31 825**
2	Vektergata 11 85 m² 1988 1. etg 1 sov			12.01.2024	2 890 000	**2 775 000**	101 379	2 876 379	**33 840**
3	Storgata 50 85 m² 1950 5. etg 2 sov			14.11.2023	5 900 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**69 412**

Flott leilighet med 3 soverom, 2 bad, i all hovedsak veldig oppusset både oppe og nede. Eksklusiv rett på hage. Flott kjøkken, nyere oppusset. Svært sentrumsnær beliggenhet. Parkering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus
2 Andre småhus
3 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.10.2024		07.10.2024	-	1 395 000	-	1 395 000	4
25.08.2017	08.01.2018	12.02.2018	2 790 000	2 790 000	0	2 790 000	
13.07.2015		13.07.2015	-	1 500 000	-	1 500 000	5
04.01.2012		26.10.2012	3 850 000	1 395 000	0	1 395 000	5
01.02.2010		01.02.2010	-	2 600 000	-	2 600 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 6413 MOLDE nå

3
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3.1M
3 028 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i 6413 MOLDE siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

3 518 000 Salgspris i snitt
3 483 000 Prisantydning i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 765 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
43 225 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd
26 685 Parkvegen 26 Totalpris 4 750 000

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:
Parkvegen 26, 6413 Molde
Gnr. 24, Bnr. 635, Snr. 1 og Gnr. 24, Bnr. 635, Snr. 4, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251056

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Tore Boksasp

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 976 45 540

E-post: tore.boksasp@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.
