PRIVATMEGLEREN

SKOGVEGEN 19B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i horisontalt delt tomannsbolig

Skogvegen 19 B, 6415 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 25, bnr. 682, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25150 **Referansenummer:** SX2137

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig. Største avviket her er at det i kjeller er en innredet boenhet som ikke er godkjent av kommunen.

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet i horisontalt delt tomannsbolig

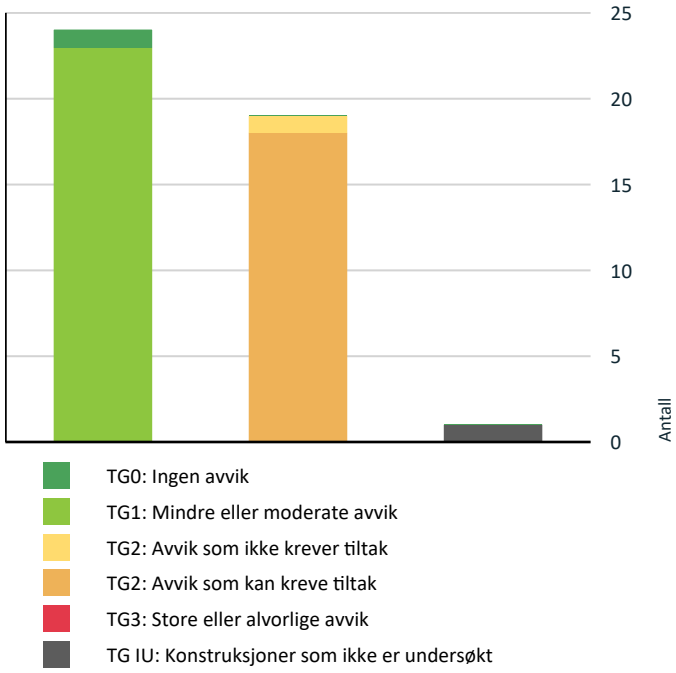
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er mottatt tegninger fra kommunen som er innhentet av megler. Disse viser samsvar i 1 etg mellom tegnet og godkjent løsning og dagens bruk. For kjeller er godkjent løsning gang, kjellerstue(sør), toalettrom og bod.
I dag er kjeller innredet med en egen frittliggende boenhet. Denne er omsøkt men ikke godkjent.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll
Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i horisontalt delt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg øst	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I HORISONTALT DELT

Byggeår
1960

Kommentar
Registrert i grunnbok og oppgitt i tidligere salgsdokumentasjon

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold



Mangler snøfangere

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decra stålpanner på lekter over undertakspapp.

Ny taktekking i 2003 på hoveddelen av bygget. Påbygde deler mot syd/vest har tekking fra 2013. På tilbygg nord er det tekking fra 2006. Opprinnelig tilbygg nord/øst har metall stålpanner med ukjent alder.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp samt beslag over tak av metall. Det er sannsynlig at det meste av dette er skiftet da taktekking har blitt skiftet. Taknedløp er ført i rør i grunn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på tak med stålpanner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfanger på tak med stålpanner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk med utvendig liggende dobbelfals trepanel, og innvendig kledd med trefiberplater.
Påbygd del vest har isolert bindingsverk fra 2013.

Ytterkledning syd skiftet i 2011. Ellers ny kledning på påbygde deler og vestvegg i 2013.
Utvendig malt med Nordsjø sin vanntynnbare maling. Sist malt i årene 2011-2013.

Det er planlagt å male boligen utvendig før salg. Dette vil imidlertid lett kunne registreres om det er gjort under visning

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

Slitte overflater utendig. Eier opplyser at det planlagt å male før salg.

Det er for en del av yttervegger lite lufting, og noen steder er det tilnærmet ikke lufting i nerkant av veggkledning. Alle steder der det er original kledning er det dårligst lufting, men også begrenset enkelte andre steder der kledning ser ut til å ha vært skiftet etter byggeår. Dette gjør kledningen fukt og råteutsatt

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å gå over å etablere bedre lufting der det er lite i dag. i utgangspunktet bør det være 23 mm spalte bak kledning, men dette er ofte vanskelig på originale vegger som den gang kun hadde sløyfelekte på 10 mm.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på hoveddel ligger over boenhet i 2 etg og det er ingen tilgang for undersøkelse.

TG 2 Takkonstruksjon tilbygg øst

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak av tre med sperrer og bærende undertak.
Kaldt og i utganspunktet luftet kryploft med lagt tregulv i hele loftet.
Adkomst via stige og luke i soverom syd/øst

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lagt opp til at det skal være kald luftet konstruksjon, men en god del av luftespaltene ved raft er delvis tette og det er lite lufting pr nå. Ingen spor av fukt/kondens eller annet i de områdene man kom til på befaringsdag. Men en del lagret i loft og derav ikke mulig å komme godt til overalt.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å gå over spalter langs raft og åpne disse til tiltenkt åpning på 50 mm. Man må samtidig besørge at det er insekt/fugl netting for spalte når man gjør dette.

TG 1 Vinduer

Kjeller: Trevinduer av PVC med to-lags isolerglass. Nye vinduer i 2021

I 1 etg. er det trevinduer med to-lags isolerglass. Ett fastvindu i stue vest av PVC.
Vinduer skiftet i perioden 1999-2006/2010. Noen vinduer kan være eldre enn dette, men vanskelig å finne produksjonsår
Malte vinduer.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er hvit fabrikkmalt tredør.
Ytterdør i vaskerom er hvit fabrikkmalt tredør med 2-lags glass fra 2010
Dør fra soverom nord/øst og ut mot nord er malt tredør med ukjent alder.

Balkongdører i 1 etg. er heve skyvedør av tre med to-lags isolerglass.
Dør fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Katteluke i hovedinngangsdør syd/øst i 1 etg. Hvor vidt dette blir å anse som en skade avhenger av om ny eier skal ha eller har katt, men isolasjonsevne i nedre del av dør er redusert som følge av dette. Ellers normale bruksspor.

Heve skyvedør er eldre og TG 2 som følge av alder mot normal teknisk brukstid, der blant annet glass kan punktere når som helst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke registrerte forhold som indikere behov for tiltak på kortere sikt

TG 1 Kjellerdør

Hvit fabrikkmalt tre/trefiber dør med 2 lags glass

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etg.: Understøttet veranda av betong med søyler til grunn foran stue.
Takoverbygd og med flis på dekke.

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

Rekkverk er 97 cm. Dagens krav er 100 cm. Videre er rekkverk utformet slik at det kan klatres i(over 20 mm åpning mellom spiler).
Rustsprengt armering under dekke i veranda mot syd i 1 etg.

Ellers ingen synlige tegn til skade ved kontroll av overflater på utside og innside av konstruksjoner

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bør behandle betongskade og rust for å stoppe utvikling/større skade i betong. Rekkverk er her bygd etter 2010, og skal avvik lukkes vedr høyde og åpning mellom spiler så må tlltak gjøres i forhold til dette

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper:
Hovedinngangstrapp syd/øst er tretrapp.

Kjellertrapp av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På hovedinngangstrapp mangler det handrekke på en side. I kjellertrapp mangler det handrekker på begge sider. I kjellertrapp er det lav frihøyde i nedre del, der det er henholdvis 1,67 m og 1,83 m alt etter hvilket av trinnene under lavest punkt man måler til . Frihøyde i trapp bør være 2,1 m. Dette er også en rømningsveg der slike forhold er viktig i forhold til sikker rømming.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere handrekker der det mangler. Videre øke frihøyde i trapp til kjeller - anbefales.



Mangler handrekker på begge sider, og det er lav frihøyde i nedre del av trapp

Tilstandsrapport



Mangler handrekke og rekkverk på en side



Mangler handrekke på en side i hovedinngangstrapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Entre og ett soverom har merbau parkett. Laminat i ett soverom og vinylbelegg i to soverom. Vinylbelegg i bad/vaskerom. Laminat i gang, kjøkken og stue.
I kjeller er det laminat og vinyl. Alt nytt i kjeller i 2021

Vegger:
I 1 etg, er det i entre er malt vekselpanel. Malt tapet/glassfiberstrie/tapet i soverom. MDF plater i gang og stue. Malt glatt plate i kjøkken. Våtromsplate i bad/vaskerom.
I kjeller er det MDF plater - og våtromsplate i bad. Alt nytt i kjeller i 2021

Himling:
Malt glatt plate i stue, gang og ett soverom. Malt panel i kjøkken. Gipsplater i stue og ett soverom. Tak-ess plater i øvrige soverom og bad/vaskerom. Malt faspanel i entre.
Malt glatt gips i kjeller. Nye himlinger i kjeller i 2021.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene, og kun særlige større skader er anmerket. Derfor må interessenter selv kontrollere og vurdere det de ser på visning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag i to plan. Over er det furu tregulv og under er det rupanel og nedlektet for himling.

Måling skjer ved krysss mål tvers over rommet - hvis mulig i forhold til møbler etc, og så 2-4 delmål på strekk på 2 m

Mellom 1 etg og 2 etg er det lagt Rockwool trinnlydplater på 36 mm i alle rom unntatt bod i 2 etg. I bjelkelaget er det original glassvatt isolasjon. I ett soverom syd i 1 etg er nye gipsplater i himling montert på lydbøyler.
Mellom 1 etg og kjeller er det skiftet isolasjon. Gulvvarme i alle rom unntatt soverom i 1 etg. Dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport av den gang eier i 2020

Påbygg vest har tradisjonelt isolert bjelkelag med spongulv over og kledd med huntonitt vindtett plate og sprekkpanel under.

I kjeller er det isolert betonggulv på grunn. I nord og østre del med vindfang og kjøkken/stue ble det i 2021 hugd opp gulv og støpt nytt isolert gulv med gulvvarme.

Målt planhet i stue/kjøkken og gangareal i kjeller

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.

I kjeller er det 12 mm avvik i gang målt fra overgang mellom "vindfang" og gang og i retning øst. Strekket er 1,8 m. Ellers kuler og svanker på 5-7 mm tvers over rommene. ingen av avvikene vurderes å være vesentlig, og årsak til det største avviket kan feks være at det ikke e avrettet i særlig grad før laminat ble lagt. Videre kan det anmerkes at det er ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra vindfang/stue/kjøkke og til gang, og så videre 15-20 mm avvik(opp) til soverom fra gang.

I 1 etg er det i gang og soverom avvik inntil 6-7 mm tvers over rommet. Ingen steder over 10 mm på 2 mm. i disse rommene. I stue er det 17 mm avvik målt fra døråpning til gang og mot vegg vest. Altså tvers over rommet

I andre områder i boligen kan det naturligvis være andre avvik enn dette, men vi skal definere to rom som måles i hvert plan, og derav er ikke alle rom eller alle areal kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Radon

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

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tegl røykpipe med ett røykrør og luftepipe. Pusset og malt i alle plan. Stål beslag over tak og sotluke i bod tilhørende snr 2.

Montert rentbrennende vedovn i stue i 1 etg.

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

Siste kontroll av pipe og ildsted utført av NRBR den 22.11.2022. Ingen registrerte avvik, men det er kledd treverk i form av listverk og gulvdekker inntil pipe enkelte steder oppover i bygget. Det er ikke tillatt med

Alder alene gir TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I soverom var det 15,5 % og i stue/kjøkken var det 13,8 %. Grense for unormal/skadelig fukt går ved ca 17 % og under dette anses ikke være risiko, men ved 15,5 % anbefales det å overvåke jevnlig - da dette er noe høyere enn "normalt" selv om det er under grense på 17 %.



Soverom syd/vest. 15,5 %



Vegg nord i stue. 13,8 %

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører i 1 etg.. Skyvedør med helt glassfelt mellom stue kjøkken. Skyvedør med glassfelt mellom bad og vaskerom. Nye dører i 2013.

I kjeller er det hvite glatte dører. Nye dører i 2021.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Oppusset bad i 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist/monteringslist av aluminium i nerkant av veggplater for en stor del av bad/vaskerom. Kun i dusjsone er dette montert og det er silikon i fuge mellom plate og bunnlist.

Manglende bunnlist med fører at eventuelt vann som trekker nedover vegger kan trekk opp i laminatet i plate slik at denne blir fuktskadet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gå over å legge en god og tett silikon fuge under veggplater -og som forsegling av kant på plate - der det mangler list.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Helsveiset vinylbelegg. Tilfredsstillende fall til sluk.

Støpt nytt gulv, nytt belegg, nye varmekabler og sluker i 2011

Belegg ble i sin tid lagt av gulvlegger Sveinung Moen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En antydning til misfarging av belegg like foran vaskemaskin. Kan være varmekabler som ligger litt høyt i gulv og at det derav ikke bør ligge noe på gulv i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Man bør være obs på dette med misfarging av belegg og mulig kabler litt høyt i støp. Legges tyngre ting på gulv eller ting som transportere varme dårlig, så kan det bli merker i gulv som følge av for høy temperatur på gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

2X plast sluk. Vinylbelegg. Oppgitt år 2011 er hentet fra selgers opplysninger i tilstandsrapport fra 2020

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant skap med standard skrog og hvite høyglans fronter.
Heldekkende servantplate.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med en vegg med glassbyggerstein og sidehengslet dør med frostet glass.
I vaskeromsdel er det opplegg for vaskemaskin, stål skyllekar på vegg og laminat benkeplate.

Alt utstyr og garnityr i bad nytt i 2011.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

El. avtrekksvifte i yttervegg i vaskeromsdel og i bad er det fuktstyrt vifte med kanal til kryploft og så til yttervegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort i fra garderobeskap i gang og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt



Ingen fukt i målepunkt

KJELLER > BAD/WC

Generell

Nytt bad etablert i 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegg og malt glatt himling.

Skjøt av veggplate i dusj har en liten antydning til endring/kuving

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Skjøt i dusj har en antydning til endring som kan indikere at laminatet har trekk litt fukt

KJELLER > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulv. Varmekabler.
Krav til fall og høyde på tett gulv over sluk er enten til kravet eller over kravet i de målepunkt som ble valgt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Plast sluk. Vinylbelegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant skap med glatte trefolierte fronter. Heldekkende servantplate av porselen.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Spalte mellom gulv og veggplate bak wc som drensspalte.
Veggdusj med innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra gang og mot dusjsone. 10,4 % i målepunkt. Dette er tørt tre.

Årstall: 2020



I vegg fra garderobe og mot dusj. 10,4 %

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 80 tallet.
Benker og overskap med standard skrog og malte glatte fronter i hvit utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum og skyllekar. Malt flis mellom benk og overskap.
Innbygd Miele komfyr og keramisk platetopp. Løst kjøl og fryseskap av type Electrolux. løs oppvaskmaskin av type Miele.

Noe eldre innredning, men godt synlig bruksliatasje, men ikke større eller direkte skader så langt det av var mulig å se.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal ut til yttervegg. I tillegg naturlig avtrekk over tak.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med benk og overskap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskum.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap. Det er montert waterguard og komfyrvakt.
På vegger er det malt MDF plalte og på gulv er det laminat

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledning fra kommunalt anlegg og inn er kobber. Altså det som er synlig i teknisk rom i kjeller.
Innvendig stoppekran like over gulv i felles teknisk rom. Utvendig stoppekran under veranda syd.

Vanninntak skiftet, men eksakt år foreligger ikke. Antatt ca tidspunkt på 80 tallet.

Innvendig trykkvannsopplegg av kobberrør i 1 etg..

Alderen på kobberrør er varierende 80 tallet og oppover til 2016 for 1 etg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Fordelerskap med en enkel dør(ikke to trinns tett dør



Over skap



Område under fordelerskap. Her er det en synlig slyfe for waterguard.

TG 1 Vannledninger for boenhet i kjeller

Det er rør i rør med fordelerskap i teknisk rom. Stoppekran i teknisk rom.

Under befaring i boligen i juni ble følgende avvik registrert og anmerket: Det er ikke to trinns tetting av fordelerskap i form av dobbel dør og tett løsning rundt skap. Det er ikke etablert dren fra skap, men det er heller ikke sluk i gulv i rommet.
Skap skal ha dobbel dør eller sprutplate bak dør som kan åpnes. Det er montert wateguard som en kompenserende løsning for manglende sluk, men en lekkasje vil ha høyt trykk og det kan sprute ut av skap i ulike retninger i så fall. Sløyfe for waterguard er ført rundt skapet sideveis og under og slik det er lagt opp vil det sannsynligvis fange opp en lekkasje/drensvann fra skap ved en eventuell lekkasje - forutsatt at waterguard er i teknisk i orden på tidspunkt for lekkasje. I motsatt fall vil det kunne påføre rommet og annet areal i kjeller vannskade.

Registrerte forhold medførte at takstmannen anbefalte en gjennomgang av rørlegger for å avklare forholdene rundt dette. og eier har som følge av dette forelagt saken for utførende rørleggerbedrift Flateker rør AS.
Svar er som følger:
"Som det skrives er det kun å sette på ei sprutplate og dør som mangler.
Den ligger i samme esken som skapet kom i.
Utover det kan ikke vi se at det er noen store feil her.
Det beste er å få lagt inn et overløp til et rom med sluk.
Om det er langt eller vanskelig å få til er løsning med magnetventil ok."

Slik utførende forklarer dette skal anlegget med montering av sprutplate/trinns løsning være i henhold til krav.

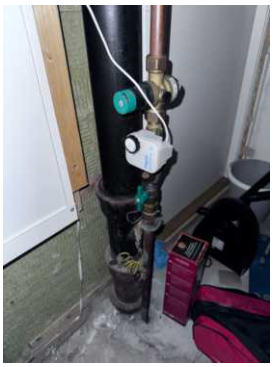
Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Fordelerskap med en enkel dør(ikke to-trinns tetting)

Tilstandsrapport


Område under fordelerskap som viser sløyde for waterguard.


Stoppekran og automatstopper for waterguar

TG 2 Avløpsrør

Hovednedløp fra en drøy halvmeter over gulv og ned i gulv er av soil og er fra byggeår. Sluker i 1 etg og kjeller av plast. Stikkledninger fra kjøkken og våtrom av plast.
Avløpsrør i gulv i kjeller er i tidligere tilstandsrapport opplyst av tidligere eier at det skal være av plast, men dette foreligger ingen dokumentasjon på.

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

Lufting på kloakk kan ikke avdekkes i denne type bolig da dette er normalt ført over tak og ligger da i takkonstruskjonen.
Soil rør har passert normal brukstid med god margin. Ellers ikke kjent alder på øvrige skjulte avløpsrør, og derav TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har i utgangspunktet naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom i hoveddel/1 etg.

Kjeller:
I soverom og stue er det montert Flexit ventilasjon på spalte i yttervegg. I bad er det avtrekksvifte med avkast ut. Tilfredsstillende ventilasjon i kjeller

1 etg.:
Avtrekksvifte i bad og vaskerom. En kanal går til kryploft og så til yttervegg. Avtrekksvifte i vaskerom i kanal til yttervegg. Ventilator i kjøkken med kanal ut til yttervegg.

Ventilspalter i de fleste vinduer for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

For kjeller er det tilfredsstillende ventilasjon.

For boligens hoveddel er det kun avtrekksvifte i våtrom samt ventilator av mekaniske avtrekk. Disse går kun korte perioder. Ellers ventilspalter i vinduer, men dette gir lavt luftskifte, og når vifter står er det tilnærmet ikke luftskifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fremtidig bruk/bruksbelastning av boligen vil være avgjørende for behov for bedre luftskifte, men det kan ikke utelukkes at tiltak må gjøres. Lufting ved åpning av vindu kan fungere for tidvis lufting, men i kalde perioder er det en lite hensiktsmessig løsning

TG 2 Varmtvannstank

Det er vv bereder av stål på 300 l.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet el. anlegg via stikkontakt. Etter 2010 har det ikke vært tillatt med denne type tilkobling. Når tank ble montert var dette tillatt

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere fast tilkobling, men det er i utgangspunktet ikke ett tilbakevirkende krav.

TG 1 Varmekilder

Tilstandsrapport

Varmekabler/varmematter i bad/vaskerom, entre, gang, stue og kjøkken i 1 etg.

Gulvvarme i vindfang, bad og kjøkken/stue i kjeller. Alt i kjeller nytt i 2021
Vedovn i stue

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

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

3-fas inn med 3X63 amp hovedvern. Nytt inntak i 2016. Nytt anlegg i kjeller i 2021

Det er normal og i hovedsak skjult anlegg i 1 etg.

Fordelingsskap er plassert i entre i 1 etg. Jordfeilautomater i skap.

Oppgradert en del av el. anlegg i 1 etg. i 2011 og 2013.

Alt av el. arbeid i bygningen som var gjort av tidligere eier ble opplyst i tilstandsrapport i 2020 å ha blitt utført av godkjent el. installatør. Arbeid i bad i 1 etg, og tilbygg vest i 2011 av elektro installasjon. Stue/kjøkken og kjeller vest i 2013 og 2016 gjort av i elektro.
For arbeid i 2013 og 2016 ble det under utarbeidelse av tilstandsrapport i 2020 fremlagt samsvarserklæring, men den er ikke fremlagt nå. For arbeid i kjeller i 2020/21 er det ikke fremlagt samsvarserklæring.

I kjeller er det nytt el. anlegg i hele boenheten i 2021. Eget fordelerskap med jordfeilautomater i gang i kjeller.

Ingen synlige feil/mangler eller kjent og opplyste mangler med el. anlegg.

Det er innstallert el. bil lader i garasje.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger samsvarserklæring på installasjon av el. anlegg i kjeller, samt kurs og opplegg for el. bil lader i garasje. Disse fra henholdsvis 2019 og 2020. Bør følge boligen til neste eier

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. TG 1 fremgår som følge av at anlegget er delvis få år gammelt og at det ikke e opplyst om kjente feil og mangler, og det har blitt fremlagt samsvarserklæringer på det som er gjort etter 1999. Men det er ingen garanti for at det ikke kan være feil eller avvik som takstmannen ikke har mulighet for å kunne avdekke

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 l. skumapparat fra 2022 i 1 etg. Innkjøpt nytt apparat i kjeller etter befaring. Trådløse seriekoblede røykvarslere i 1 etg.
Røykvarslere montert i stue/kjøkken og gang i kjeller.

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 Nytt apparat innkjøpt etter befaring

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

Grunnforhold av fjell med sannsynligvis sprengt tomtegrop

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering og ny grunnmursplast som fuktsikring av grunnmur på nord og vestsiden i 2005. Dette opplyst av tidligere eier i tilstandsrapport fra 2020

Så er det skiftet drenering og etterisolert grunnmur med grunnmursplast som utvendig fuktsikring på deler av grunnmur i 2021/22. Opplyst av eier.
Drenering kan kun vurderes ut fra registrerte forhold innvendig i boligen, samt eiers opplysninger om alder, da hele drenering og fuktsikringen ligger under bakkenivå og er skjult.
Ingen kjente og opplyste eller registrerte forhold som indikerer avvik.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med sparestein. Utvendig pusset og malt. Påbygd del syd og nord har henholdsvis leca ringmur på betongsåle mot nord og leca mur med søylepunkt mot vest.

Innvendig påforet, isolert og platekledd.Det er påforet 70 mm, men isolasjon er enten 50 eller 70 mm. Kjeller nyinnredet i 2021

TG 2 Terrengforhold

Det er fall på terreng fra nord og mot grunnmur på det meste av nordsiden. Singel på grunn

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med singel på grunn og godt drenert grunn - i og med det er skiftet drenering på nordsiden for en del år tilbake, så kan det tenkes at det ikke er noe større problem med overvann, og dette kan i alle tilfeller vurderes over tid. Ikke vurdert som behov for tiltak på kortere sikt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør i gulv og ut til utvendig stoppekran av kobber, og utvendig avløpsrør av plast. Dette opplyst av tidligere eier. Alder ikke oppgitt, og det kan indikere at dette er noe eldre. Usikkerhet vedr. alder på dette gir TG 2

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
2011

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsdokumentasjon

Beskrivelse
Støpt plate på grunn. Ringmur av leca. Over mur er det enkelt bindingsverk med liggende dobbelfals trepanel. Pulttak av tre med asfaltpapp tekking. Sidehengslede treporter i front.

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



Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
1962

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsdokumentasjon

Beskrivelse
Enkel garasje oppført med yttervegger av betong eller betongstein. Innvendig og utvendig pusset og malt. Støpt tak/betongplate over mur. Betonggulv mot grunn.

Innlagt strømkurs med el. bil lader.

Bygget har helningsavvik mot øst, der det kan se ut som om konstruksjonen i vegg vest har seget ned og inn. Dette er godt synlig innvendig i bygget i retning mot syd.
i vegg vest er det en langsgående sprekk som tyder på jordpress fra utside. Det ser imidlertid ut til å være eldre sprekk da det er maling i sprekk. Gulv har en del sprekker. Flasser litt maling i tak, som kan være fuktgjennomslag.

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

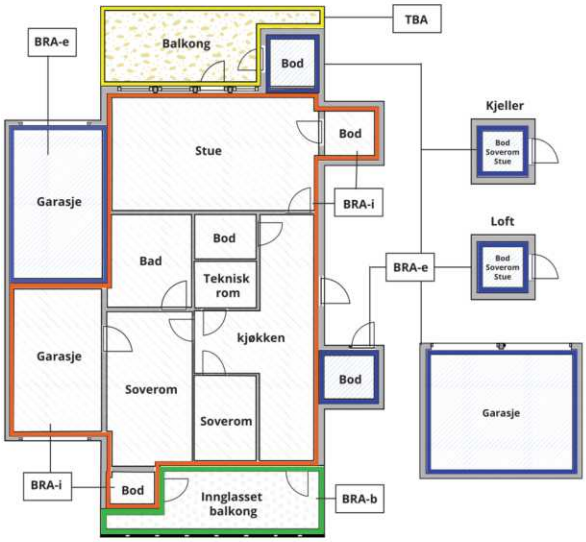
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet i horisontalt delt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	107			107	8
Kjeller		48		48	
SUM	**107**	**48**			**8**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom		
Kjeller		Vindfang - åpent inn til gang, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc, Soverom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra kommunen som er innhentet av megler. Disse viser samsvar i 1 etg mellom tegnet og godkjent løsning og dagens bruk. For kjeller er godkjent løsning gang, kjellerstue(sør), toalettrom og bod.
I dag er kjeller innredet med en egen frittliggende boenhet. Denne er omsøkt men ikke godkjent.

Brannceller

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

Kommentar: I teknisk rom er det enkel formpresset dør og lettvegg inn mot nabo seksjon mot vest. Inn til denne boenheten er det en Ei30/B30 dør og det er gipset vegg, men om veggen ellers er bygd som brannskille mot gang i denne boenheten vet ikke takstmannen. Det er spesifikke krav til oppbygging av brannskille vegg. Teknisk rom er skille mellom boenhetene og skal således ha brannklassifiserte konstruksjoner og dører.

Disse forholdene gjelder begge seksjonene i felleskap og det anbefales at sameiet gjør en felles prosjektering og endring på disse to forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innredning av kjeller samt skiftet drenering på to sider, og bygd utvendig tretrapp til hoveddel.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i kjeller er mellom 2,17 m og 2,24. Stue/kjøkken har 2,24 m. og øvrige rom har 2,17 og 2,18 m.
Takhøyde i 1 etg er mellom 2,33 m og 2,38 m.
Krav til takhøyde er 2,4 m. Deler av boligen og deler av rom kan ha lavere høyde, men i utgangspunktet ikke hele boligen. Årsak til avvikene her vites ikke, men måling i henhold til forskrift er fra ferdig himling til gulv/tregulv/spongulv som eventuelt ligger under laminat. Hvordan gulv er bygd opp, og eventuelt om det ligger flere lag med gulvdekker under det som det måles mot vet ikke takstmannen, og det er uansett noe mellom 1 og 2 sm fra topp laminat og ned til undergulv med laminat ig parkett underlag etc. Så deler av 1 etg har nok tilnærmet riktig takhøyde ned til undergulv kan det antas, men ikke garanteres.

Daglys flate i vinduer i stue/kjøkken er 1,18 m2. Gulvflate i rommet er 16,3 m. I soverom er det dagslysflate på 0,59 m2 og gulvflater er henholdsvis 7,7 og 7,3 m2.

Dagslysflate kontrolleres i denne rapporten etter NS 3600 som sier at dagslysflate skal være 10 % av gulvareal. Alle rom for varig opphold har derfor lite dagslysflate i henhold til kravet.

Så er det krav til utsyn fra alle rom for varig opphold. /Det skal være mulig å se ut i menneskelig synsfelt fra 0-30 grader opp/ned ca)
Plassering av vindu må derfor tilpasses dette, og minst ett vindu i hvert rom kan derfor i utgangspunktet ikke være mer enn 1 m fra gulv til nedre del av vindu. Alle vinduer i kjeller er plassert mer enn 1 m. fra gulv.
I soverom kan det muligens dispenseres i forhold til dette i henhold til rommets funksjon.

Så har boligen i kjeller 3 rom for varig opphold. Dette tilsier krav om alternativ rømningsveg fra minst to av rommene i tillegg til dør ut til utvendig trapp. Vinduer her har mål i henhold til krav men det er plassert mer enn 1 m. fra gulv.
Da må det være en fast anordning som rampe, trinn eller annet fastmontert opplegg på vegg som medfører at det ikke er mer enn 1 m. fra feks trinn til nedre karm av vindu.

Det som er angitt over her gjelder for frittstående boenhet. Denne boenheten er ikke godkjent av kommunen, men den fremstår som en egen frittstående boenhet og i utgangspunktet må ovennevnte krav både til takhøyde og dagslys krav være tilfredsstilt. Som del av annen boenhet vil kravene endres, men da må det være (trapp opp til boenhet i 1 etg) innvendig kommunikasjon til boenhet i 1 etg. Kjeller må altså være en del av boligen i 1 etg.

Bod

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

Romfordeling

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

Garasje

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

Romfordeling

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

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)
Selveierleilighet i horisontalt delt tomannsbolig	156	0
Bod	0	0
Garasje	0	15

Kommentar

Selveierleilighet i horisontalt delt tomannsbolig	Målt til 108,5 m2. Avrundet ned til 108 m2 i 1 etg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	682		1	573.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogvegen 19B

Hjemmelshaver
Gundersen Bjørnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i meget attraktivt område i Skogvegen med Langmyra skole tvers over gata. Boligområdet ble utbygd på 50 og 60 tallet og består av en stor del tomannsboliger med innslag av eneboliger. Utover kort veg til barneskole er det barnehage og videregående skole i nærområdet. Kort gangveg til matbutikk.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformå

Om tomten

Felles tomteareal, med inndelt bruksrett for hver boenhet. Vestre del vil tilhøre seksjon 2, i 2 etg. Syd, nord og øst tilhører seksjon 1, i 1 etg. Det er levegg som skille mellom eiendommene på sør-vest side av huset. Denne oppført sommer 2018 ved hjelp av dugnad/egeninnsats. Fundament av betong og øvrig del av konstruksjonen i tre, malt.
Plenarealer mot syd og vest. Ellers grusede parkerings og kjøre arealer. Beplantet med hekk, prydbusker bærbusker.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SX2137

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.
45251087

Selger 1 navn
Bjørnar Gundersen

Gateadresse
Skogvegen 19B

Poststed	Postnr
MOLDE	6415

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7928577

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: 45251087

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet i kjelleren ble utvidet og totalrenovert i 2020. Nytt betonggulv ble støpt av Mix Bygg. Flataker VVS utførte rørarbeid, inkludert nye avløp, sluk og vannføringer. Undertegnede bygget veggene og monterte våtromsplater. Murmester Terje Kvalvaag leverte og monterte våtromsbelegg på gulvet med oppbrett bak våtromsplatene. IElektro installerte nytt elektrisk anlegg.
Arbeid utført av	Flataker VVS, Murmester,Terje Kvalvaag AS, IElektro AS, Mix Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Murmester Terje Kvaalvaag monterte nytt våtromsbelegg på badet med oppbrett. Klemring rundt sluk. Undertegnede monterte selv våtromsplatene på vegg.

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	I forbindelse med full renovering av kjelleren i 2020 ble den utvendige hovedstoppekranen under balkongen byttet ut, da den gamle var slitt. Det ble også etablert en ekstra innvendig hovedstoppekran i felles teknisk rom i kjelleren. Et komplett nytt rør-i-rør-system med fordelingsskap ble installert i kjelleretasjen.
Arbeid utført av	Flataker VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2021 ble det oppdaget fuktinnsig i et hjørne av det ene soverommet i kjelleren, nær tidligere betongtrapp til hovedinngangen i plan 1. I den forbindelse ble betongtrappen fjernet, og utvendig drenering på husets øst- og sørside ble byttet ut. Eksisterende masser ble gravd opp, ny drensledning ble lagt, og betongveggene ble tettet. Det ble montert 100 mm isolasjon på utsiden av grunnmuren under terreng, samt etablert vorteplast som fuktsikring. Etter utbedringen har det vært helt tørt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt teknisk anlegg i kjelleretasjen.
Arbeid utført av	IElektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 45251087

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 av hele boligen uten avvik

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

Beskrivelse: Renoveringen av kjelleretasjen ble delvis utført som egeninnsats. Undertegnede er byggingeniør med over 12 års erfaring fra byggeprosjekter. Dreneringsarbeidet ble gjennomført på dugnad med bistand fra en faglært arbeider med ansettelse hos en profesjonell grunnentreprenør.

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: Ny trapp til hovedinngang og ny terrasse på østsiden ble bygget selv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er innredet som en egen leilighet med to soverom.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Tidligere bod i kjellerens østlige del er ombygget til kjøkken og stue. Det er også etablert nytt vindfang i kjeller. I områdene kjøkken/stue, vindfang og bad ble eksisterende gulv fjernet. Grunnmasser ble gravd ut for å gi plass til gulvisolasjon under nytt gulv med varmekabler, samt for å øke takhøyden mest mulig. Badet i kjelleren er utvidet og totalrenovert. Nye, større kjellervinduer er montert for bedre lysforhold og rømningsvei. To nye soverom er etablert i tidligere kjellerstue. Det er installert ny og forbedret lyd- og brannhimling med frittstående isolert bjelkelag og to lag gips, i den nye kjellerleiligheten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251087

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: 45251087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Gundersen	907a4774ffbb2df8d9656 b6026f9ef679064a362	22.07.2025 18:17:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251087

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

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

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

Oversiktskart

Adresse: **Skogvegen 19B, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/682/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 573 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.04.2025



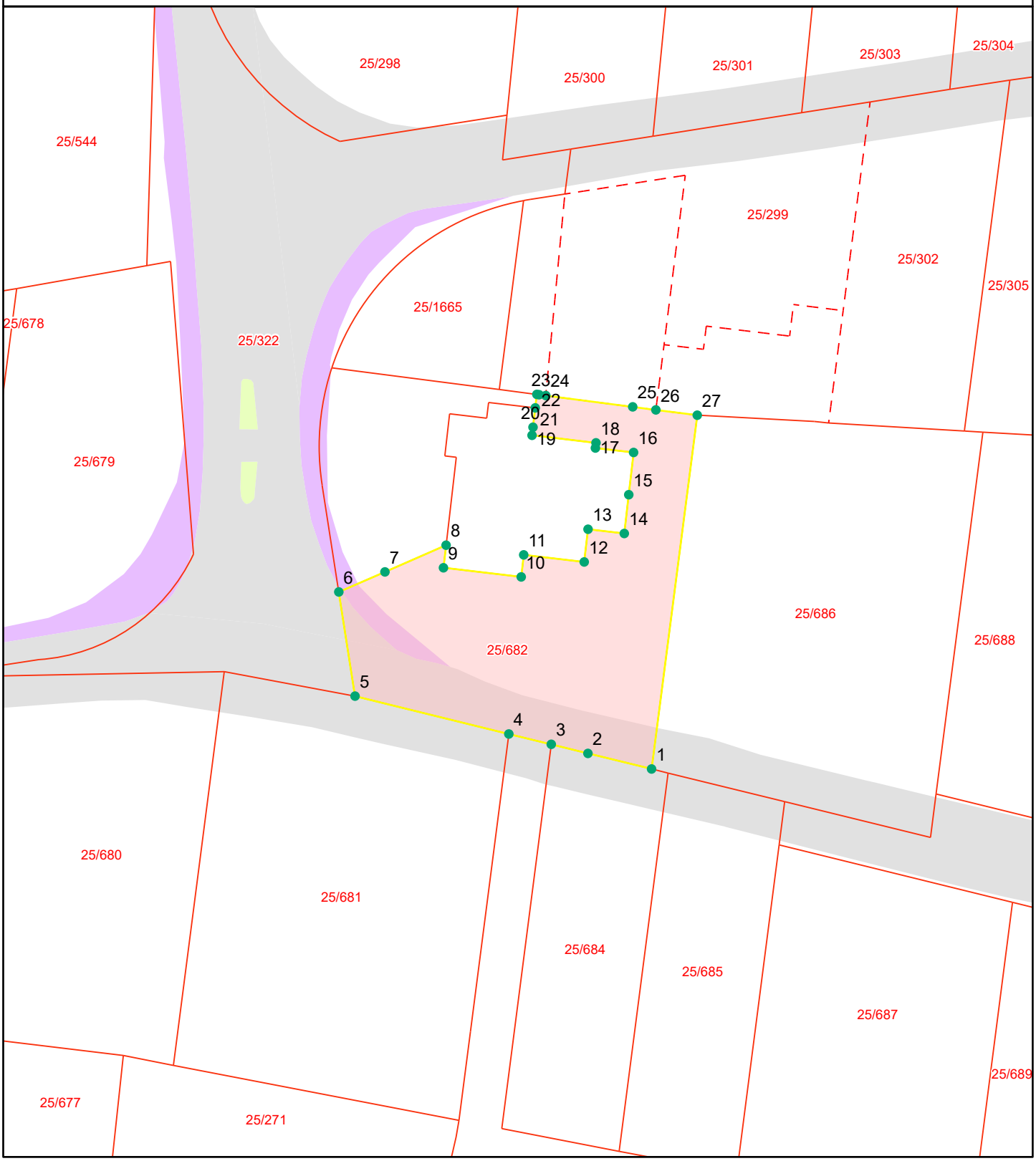
Matrikkelkart

Adresse: **Skogvegen 19B, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/682/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 573 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.04.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981111.9	101329.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.05	0
2	6981113.33	101323.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.49	0
3	6981114.17	101319.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.03	0
4	6981115.12	101315.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.62	0
5	6981118.61	101301.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.71	0
6	6981128.21	101300.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.64	0
7	6981130.06	101304.42	Jord	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	6.16	0
8	6981132.52	101310.06	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	2.09	0
9	6981130.44	101309.82	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	7.23	0
10	6981129.6	101316.99	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	2.04	0
11	6981131.63	101317.22	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.62	0
12	6981130.97	101322.81	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	3.04	0
13	6981133.99	101323.16	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	3.37	0
14	6981133.6	101326.51	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	3.6	0
15	6981137.17	101326.92	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	3.92	0
16	6981141.06	101327.36	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	3.55	0
17	6981141.47	101323.84	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.48	0
18	6981141.95	101323.9	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.94	0
19	6981142.64	101317.99	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.75	0
20	6981143.39	101318.08	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	1.79	0
21	6981145.17	101318.29	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	1.25	0
22	6981146.42	101318.44	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.21	0
23	6981146.39	101318.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.62	0
24	6981146.31	101319.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Tatt fra plan	100	8.09	0
25	6981145.27	101327.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.16	0
26	6981144.99	101329.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	100	3.85	0
27	6981144.5	101333.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.87	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/682/0/1
Adresse: Skogvegen 19B
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	682	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skogvegen 19B, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 992 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 992 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0166
Navn	Langmyrv - Skogv - Frænav mellom Fjellbruv og Fuglsetbekken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf
Delarealer	**Delareal** 791 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bolighus
	Delareal 165 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Veg

Id	0254
Navn	Reguleringsendring av skoletomt ved Langmyrvegen nord for avsnittsområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954

IG ARBEIDSDEPARTEMENTET 0166 Vedlegg 4.

Plan nr 0166
Plan nr 0169
Plan nr 0469
Plan nr 0571
Plan nr 0871
Plan nr 0672
Plan nr 1972
Plan nr 0474
Plan nr 0674
Plan nr 1080
Plan nr 0882
Plan nr 0483
Plan nr 0887
Plan nr 0893
Plan nr 0295

REGULERINGSBESTEMMELSER

tilknytting til reguleringsplan for området nord for angmyrvegen - Skogvegen - Frænavegen mellom Fjellbrivegen g Fuglsetbekken/Thorleifbakken, Molde kommune.

§ 1.

gulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. or denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres or de regulerte byggelinjer.

§ 2.

t er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

I friareal og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal.

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

§ 9.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 12.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 14.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasje-spørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som kan virke sjenerende for de som bor der.

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 24.

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

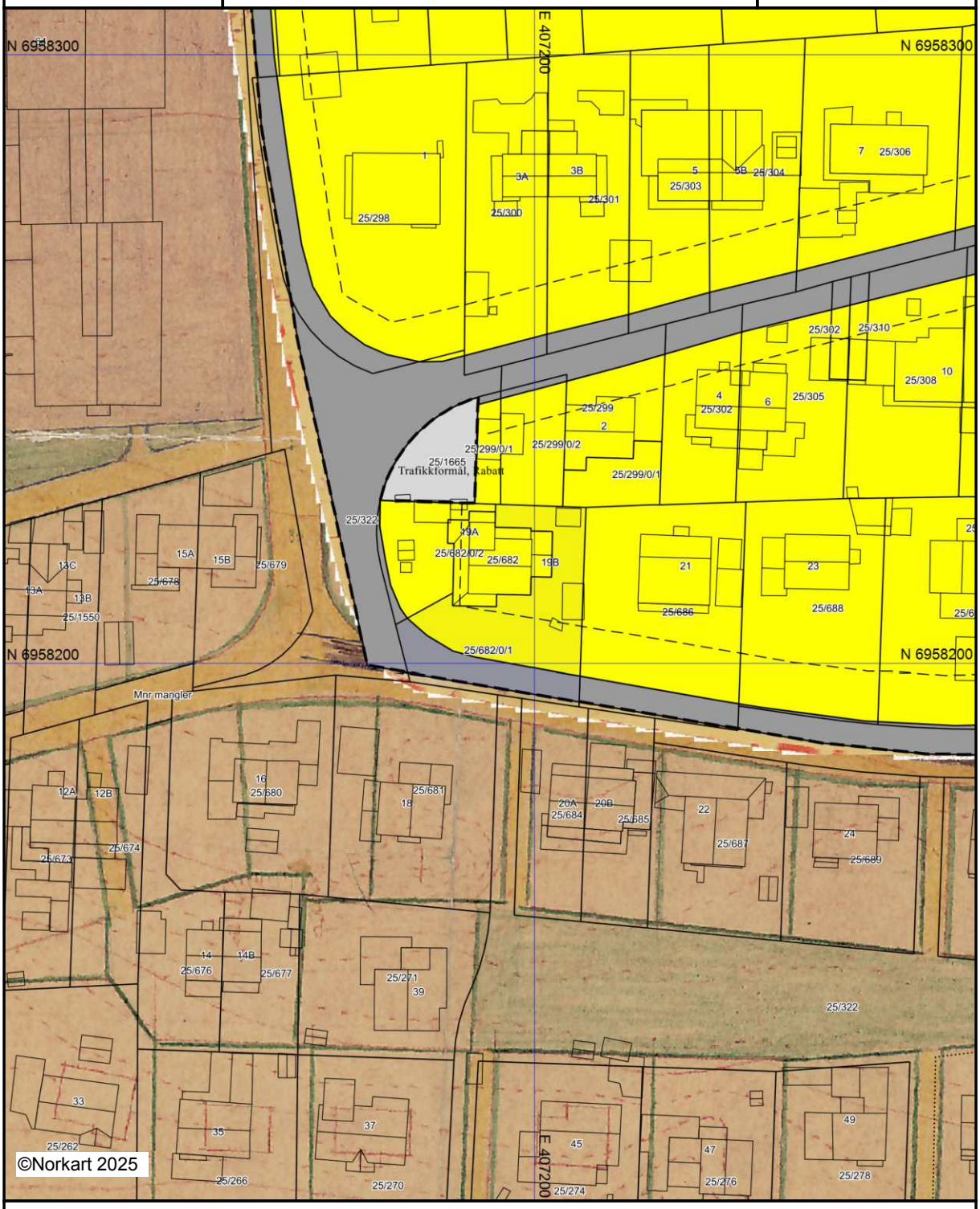
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/682/0/1
Adresse: Skogvegen 19B
Utskriftsdato: 23.04.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

MINDRE REGULERINGSENDRING for området nord for

LANGMYRVEGEN – SKOGVEGEN – FRÆNAVEGEN mellom FJELLBRUVEGEN og FUGLSETBEKKEN

PROSJEKTERT GATE / VEG

FRIAREAL / LEKEPLASS

BYGGELINJE

KRAFTGATE

REGULERINGSGRENSE

OFFENTLIG BYGNING

FORRETNING

BESTÅENDE BOLIGHUS

GARASJE / UTHUS

PROSJEKTERTE BOLIGHUS

GARASJER

RETTET 4-5-73, SAK 285/73.
RETTET 22-3-74, SAK 240/74.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Molde den 17. 3. 67

0166

Otto Nöst ark m n a l

Peder Jenssen avd ing

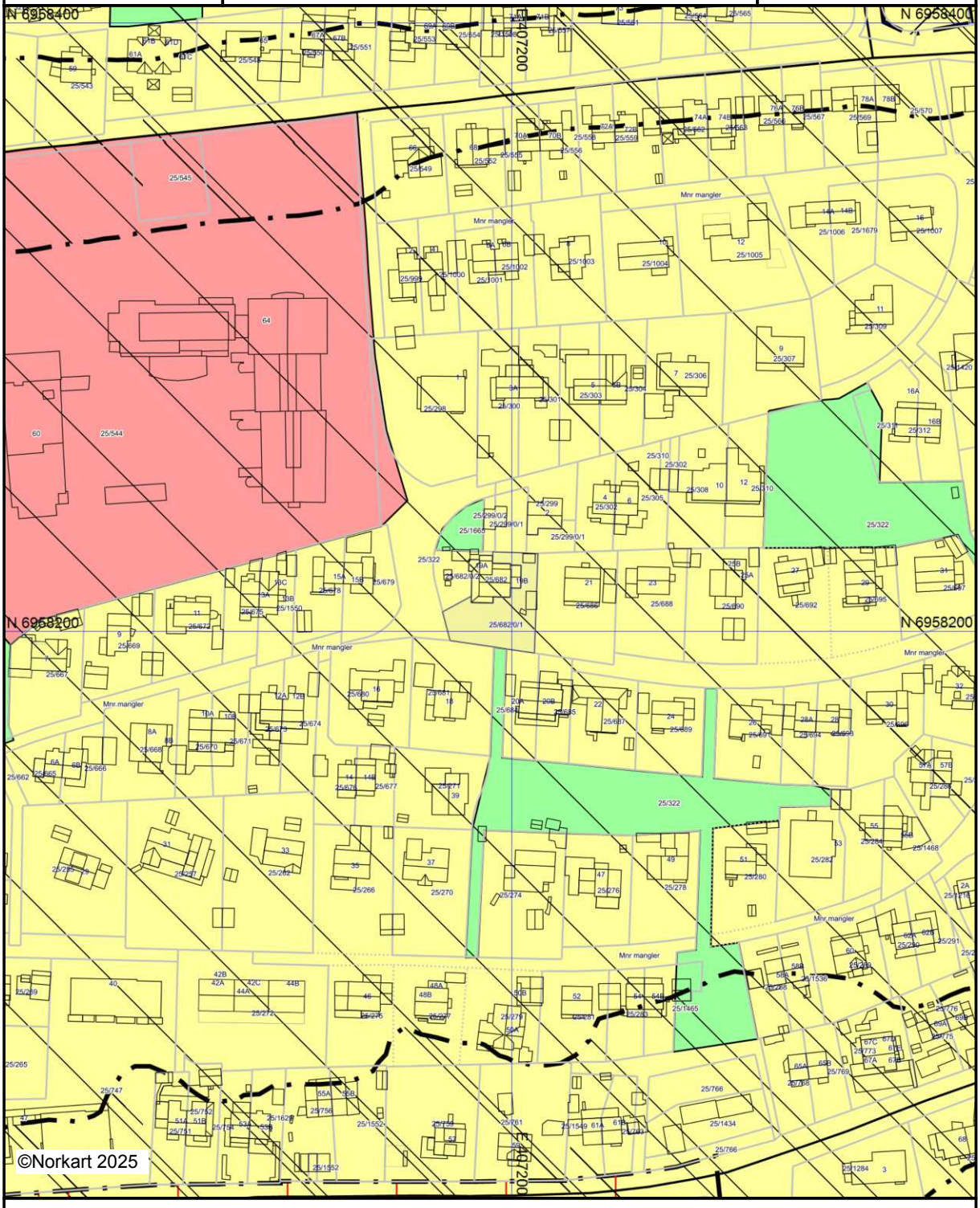
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/682/0/1
Adresse: Skogvegen 19B
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

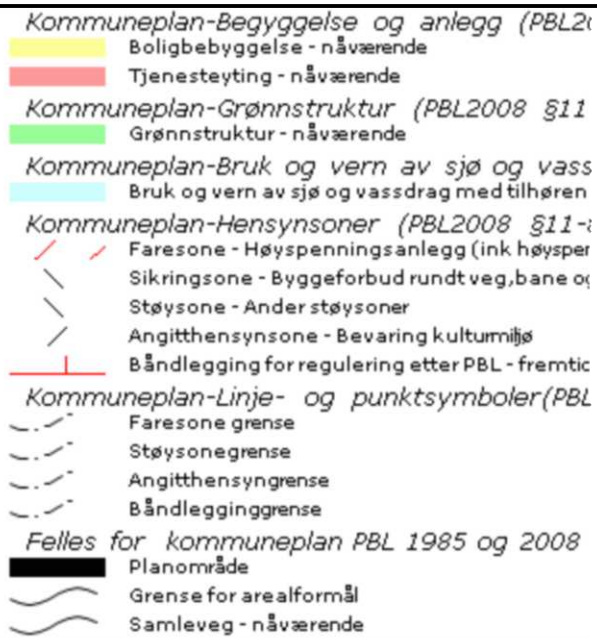
N

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

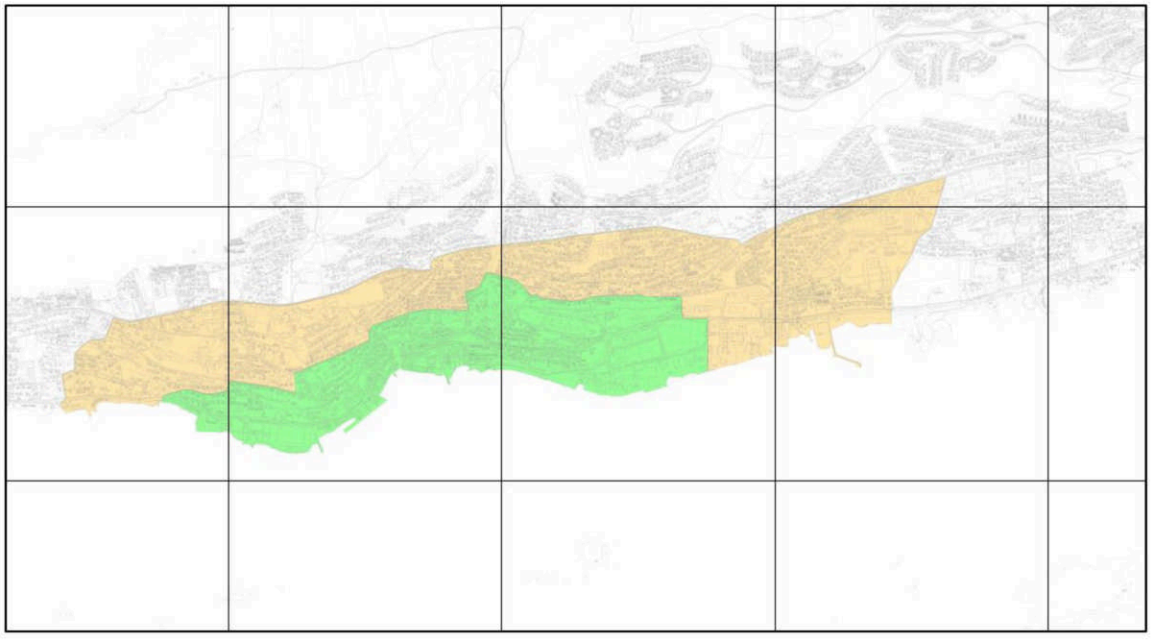
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

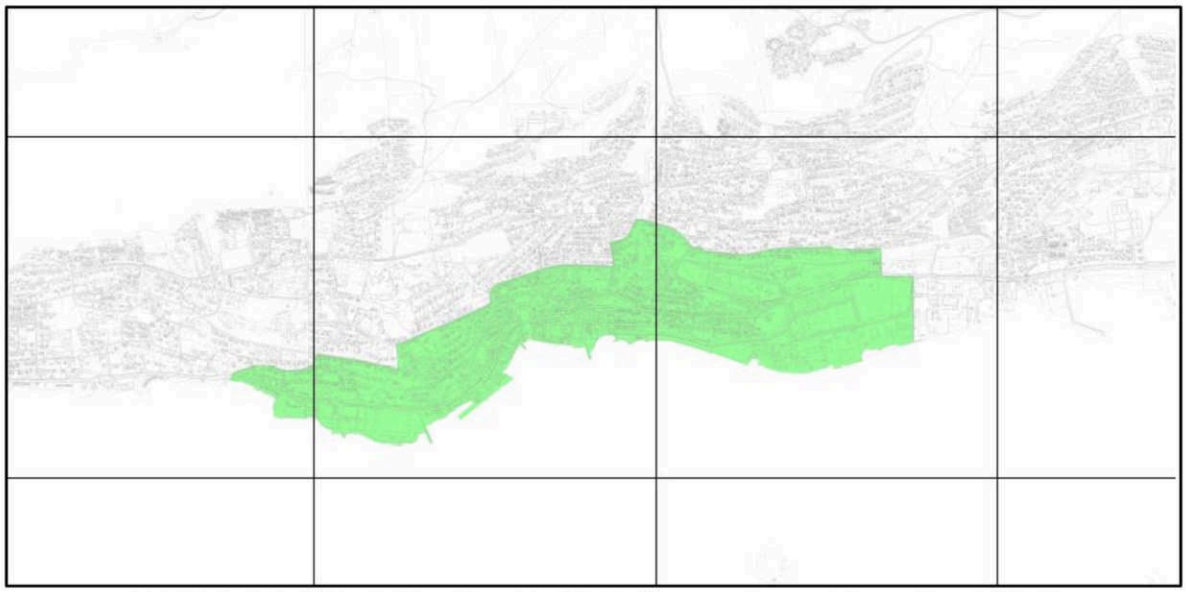
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

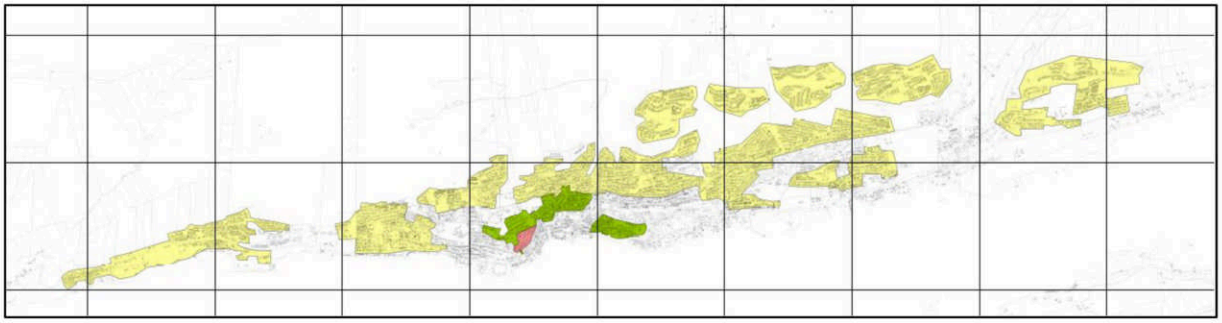
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

1959

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-56.

25/682

J.nr.....

MOLDE BYGNINGSK
J.Nr. 0120

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 M O L D E

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

v/Skogvegen gate nr. 19 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:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 70.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... ca. 800 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 80 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 160 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: 2-3-4-5-6-7-8

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

Fjell

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

Til det kommunale ledningsnett

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

Etter reguleringen

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 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.)

Der bygges i.h.t. reguleringen

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

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

Etter reguleringen

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

2 verandaer

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

1 utv. kjellertrapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

Etter reguleringen

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

2"x 4" med asfaltimp. plate og 1 lag imp. papp m/klemte skjøter, lekter og ytterkledning. Mellom stavene 10 cm. veggfilt. På innv. side difutett papp og 22 mm. plater.

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.)

Goudron og asfaltpapp

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Eternitskifer på lekter og mammutpapp

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Se tegning.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Se tegning.

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

2.40 m. m/lovlig lys overalt

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

I kjeller og 1.etg.

§ 109. Klosetter: 2 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 3-3 1959

Kåre Thomassen — Ivar Bjordal

byggherre. anmelder.

Ivar Bjordal
Arkitekt M. N. A. A.

Adresse: ..... Adresse: .....

.....
ansvarshavende.

Adresse: .....

Byggeplanene ble godkjent i bygningsrådets møte 5. august sak nr. 83.

M o l d e bygningsråd, 8. august 1959.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

G.nr. 25 Br.nr. 682 F.nr. L.nr. 2135 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: / - Tingl. / - Kartf. av: 18 / 8 - 59 Tingl. / -

Eier:	~~(-Thomassen,-Kåre-)~~	Skogvegen 19 a	
Hjemmels-inneh.:	~~Berg,-Gunnar-~~		Skjøte 11/5-68.
Eiend. festet til:	~~Bjørseth,-Ivar-~~	andre halvpart	Skjøte 13/11-78.

Eiendommens art: Skjøte på grunnen 28/10 1988 Areal: 797,19 m² Skyldmark:

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 25 Br.nr. 1 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.				
	~~John-Kristian-Bjørseth~~	- 1/2 - 19 A - seksjon 2		Skjøte 11/11 1988
	~~Norunn-Irene-Bjørseth~~	1/2 - 19 - " 1		Skjøte 2/6 1989

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.:

~~Elsa-Vestheim-og-Odd-Hveding~~ 1/2 på hver av seksjon 1 Skjøte 04.11.1992

~~Anne-Monica-Solli~~, 1/2 seksjon 2 (19A), skjøte 11.07.94

Servitutter: Ingrid Westlie og Frank Arne Solberg Skjøte 15/1 1999 1/2 hver

Vedtekter:

Heftelser:

Takst:	Meld.kass.:	Vann-avgift pr. år kr.:	
Piper, art, antall:	—»—	Feie-avgift » » »	
Merknad:		Renhol:ds-avgift » » »	

Ekspedert komm.ing.					
Retur fra komm.ing.					
Ekspedert helserådet					
Retur fra helserådet					
Ekspedert brannstyre					
Retur fra brannstyre					
Ekspedert arb.tilsynet					
Retur fra arb.tilsynet					
Ekspedert sivilforsvaret					
Retur fra sivilforsvaret					
Ekspedert reguler-konsulent					
Retur fra reguler-konsulent					
Ekspedert departementet					
Retur fra departementet					
Nota sendt byggemelder					
Nota sendt komm.kass.					

SITUASJONSSKISSE

30869. KARDEX

Byggesak nr.		102/62	310/70, 553/70	Andre arbeider
Anmeldt | godkj. | påbeg. | ferdig	1/10-59	10/7-62	6/5-70, 22/5-70 14/8-70	
Byggherre			Berg/Bjørseth	
Ansvarshavende				
Art bygning/byggearbeid	byggelöyve våningshus godkj. garasje		Garasje	
Konstruksjon			Tre/sementblokker	
m² beb. fl. | ant. etg. | leil. | rom			18	
+ rom kjeller | loft | bebd. | ubebd.				
Ildsteder: Antall, art				
Minste avstand fra nabogr. | annen bygning | vei				
Aut. rørlegger				
Anmeldelse nr. | dato | erkl. tinglyst				
Tappekraner | bad | wc				
Andre tappeinnretninger				
Sept.tank | sluk | utskiller				
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg | Uttrekk				

Merknad:

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | J[illegible] | [illegible]es

G.nr.: 25 B.nr.: 682 Gate: Skogvegen Eiendom: 19 og 19 A Eier: Westlie/Solberg

22.09.92, fra PN Raknes AS, ber om en bekreftelse på at det ikke er noe til hinder for seksjonering av eiendommen.

23/9-92, Til PN Raknes A/S, vedr. seksjonering. Ikke fattet noe vedtak om utbedrings-program eller regulering til fornyelse etter plan- og bygningsloven.

G.nr. 25	Br.nr. 683	F.nr.	L.nr. 2136	Ptk.nr.	Pag.	Kartbl.

Skyld. f. av: / - Tingl. / - Kartf. av: / - Tingl. / -

Eier:	~~Ivar Bjørseth~~	Skjøte på grunnen 28/10-88
Hjemmels-inneh.:	~~John Kristian Bjørseth - 1/2~~	Skjøte 11/11 1988
Eiend. festet til:	~~Norunn Irene Bjørseth - 1/2~~	Skjøte 2/6 1989
Eiendommens art:	~~Elsa Vestheim og Odd Hvoding - 1/4 på hver~~ ~~Annne Monica Solli~~ (1/2) Areal: 194,91 m²	Skjøte 04.11.1992 Skyldmark: skj. 11.07.94

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 25 Br.nr. 1 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.													

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.: Ingrid Westlie og Frank Arne Solberg Skjøte 15/1-99 1/4 hver

Servitutter:

Vedtekter:

Heftelser:

Takst:	Meld.kass.:	Vann-avgift pr. år kr.:	
Piper, art, antall:	—»—	Feie-avgift » » »	
Merknad:		Renholds-avgift » » »	

Ekspedert komm.ing.					
Retur fra komm.ing.					
Ekspedert helserådet					
Retur fra helserådet					
Ekspedert brannstyre					
Retur fra brannstyre					
Ekspedert arb.tilsynet					
Retur fra arb.tilsynet					
Ekspedert sivilforsvaret					
Retur fra sivilforsvaret					
Ekspedert reguler-konsulent					
Retur fra reguler-konsulent					
Ekspedert departementet					
Retur fra departementet					
Nota sendt byggemelder					
Nota sendt komm.kass.					

SITUASJONSSKISSE

30869. KARDEX

Byggesak nr.				Andre arbeider
Anmeldt | godkj. | påbeg. | ferdig				
Byggherre				
Ansvarshavende				
Art bygning/byggearbeid				
Konstruksjon				
m² beb. fl. | ant. etg. | leil. | rom				
+ rom kjeller | loft | bebd. | ubebd.				
Ildsteder: Antall, art				
Minste avstand fra nabogr. | annen bygning | vei				
Aut. rørlegger				
Anmeldelse nr. | dato | erkl. tinglyst				
Tappekraner | bad | wc				
Andre tappeinnretninger				
Sept.tank | sluk | utskiller				
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg | Uttrekk				

Merknad:

Tidl. adr. Skogvegen 19 A

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 25 B.nr.: 683 Gate: Eiendom: Eier: Westlie/Solberg

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: LONEK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/109	34830/2016

Byggested
Skogvegen 19, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	682		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Frank Arne Solberg Skogvegen 19 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	28.02.2013	DS 13/78

Spesifikasjon

Oppføring av tilbygg mot vest, takoverbygg og ny kjellertrapp

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 28.06.2016. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	13.07.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 13/78

Frank Arne Solberg
Skogvegen 19
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/109-0	Tommy Haugan	25/682	28.02.2013

Tillatelse til oppføring av tilbygg - Gnr. 25 Bnr. 682 - Skogvegen 19 - Frank Arne Solberg

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 682	Byggested: Skogvegen 19, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Tilbygg
Søker:	Tiltakshaver: Frank Arne Solberg
Antall bruksenheter: -	Grad av utnytting: -
Bruksareal*): 14 m^2	
Bebygd areal*): 16 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 25.01.13 om tillatelse til oppføring av tilbygg. Det er i søknaden opplyst at det søkes om tilbygg mot vest, takoverbygg vil sammenføyes med veranda mot sør og takoverbygget vil trekkes langs hele vestveggen opp til veranda for 2. etg. Det blir også laget ny kjellertrapp ved vestveggen. Saken var komplett for behandling den 25.01.13.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0166, regulert til bolig.

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde bydrift har i notat av 11.01.13 meddelt at de ikke har merknader. Molde Vann og avløp KF har i notat av 15.01.13 meddelt at det ikke foreligger konflikt med offentlige ledninger og at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

KOMMUNENS VURDERING

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

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket synes å være gitt en tilfredsstillende visuell utforming.

Forholdet til naboer og andre myndigheter

Det er ikke innkommet merknader eller tilbakemeldinger fra offentlige myndigheter som tilsier en endring av prosjektet.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 05.12.12
   - Plantegning datert 26.11.12
   - Fasadetegning sør datert 26.11.12
   - Fasadetegning vest datert 26.11.12

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

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

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

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/109.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Tommy Haugan

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ANELH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/2496	40123/2016

Byggested
Skogvegen 19A, 6415 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	682		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Frank Arne Solberg Skogvegen 19B 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	30.08.16	DS 16/424

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Bruksendring og fasadeendring

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 31.08.16. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	01.09.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 16/424

Frank Arne Solberg
Skogvegen 19B
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/2496-3	Ane Lyche Haarr	25/682	30.08.2016

Tillatelse til bruksendring og fasadeendring på gnr. 25 bnr. 682, Skogvegen 19A, seksjon 2. Frank Arne Solberg

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 682	Byggested: Skogvegen 19A(seksjon 2), 6415 Molde
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Frank Arne Solberg
Søknad mottatt: 04.08.16	Dato for (eventuell) etterlysning: 26.08.16
Komplett/klar for behandling: 30.08.16	Grad av utnytting (% BYA eller U-grad): -

I kommuneplan for Molde by 2000-2010 er eiendommen avsatt til: bolig
I reguleringsplan nr. 0166 er eiendommen avsatt til: bolig

Tiltakets art
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, samt fasadeendring i forbindelse med bruksendring til hybelleilighet.

Innkomne uttalelser og merknader:

Ansvarlig søker/tiltakshaver 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.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplan er gjeldende plangrunnlag. Tiltaket synes å være i tråd med gjeldende plangrunnlag.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket synes å tilfredsstille 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.

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

VEDTAK

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

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

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

2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

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

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Du må bygge i tråd med den tillatelsen som er gitt. Dersom du ønsker å endre på det du skal bygge må du søke om endring av gitt tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når du er ferdig med å bygge må du skriftlig søke kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før tiltakets tas i bruk (pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1).

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/2496.

Ane Lyche Haarr
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

1	Sit.kart
2	Plantegning

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: LONEK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/2183	34798/2016

Byggested
Skogvegen 19

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	682		2

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Frank Arne Solberg Skogvegen 19

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	06.10.2011	DS 11/585

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Plassering av utebod, oppføring av veranda og takoverbygg

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 24.06.2016. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	13.07.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 11/585

Frank Arne Solberg
Skogvegen 19
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2011/3037-0	Rita Jarholm Fagerhaug	25/682	06.10.2011

Tillatelse til plassering av utebod samt oppføring av veranda og takoverbygg, gnr 25 bnr 682, Skogvegen 19. Frank Arne Solberg

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 682	Byggested: Skogvegen 19, 6415 MOLDE Molde
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Veranda, takoverbygg og frittstående bod
Søker: Frank Arne Solberg	Tiltakshaver: Frank Arne Solberg
Antall bruksenheter: 2	Bebygd areal*): 16 m^2
Bruksareal*): 9 m^2 , bod	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 18.08.11 om tillatelse til ny veranda med utgang mot nord med takoverbygg 1. etasje, riving av eksisterende veranda mot sør for oppføring av nytt takoverbygg 2. etasje, samt plassering av liten utebod i nordøst på eiendommen. Saken var komplett for behandling den 31.08.11.

Det søkes om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven for plassering av bod men denne behandles ikke da det ikke kreves for bod på mindre enn 15 m^2.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0166, regulert til villamessig bebyggelse uten krav til utnyttelse.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det er ikke mottatt merknader i saken.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven
Tiltaket ligger innenfor rammene til reguleringsplanen.

Bodens plassering godkjennes da den er liten og kan derfor plasseres nærmere grense enn 4m. Her er også innhentet samtykke for plassering av denne.

Videre er tilbyggene tilpasset og underordnet eksisterende bolig. Tiltakene totalt sett ligger derfor innenfor kravene til visuell utforming i plan og bygningsloven.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 30.08.11
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert rev. 14. og 26.06.11

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

3. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m.

4. Rivingsavfall skal deponeres på godkjent avfallsplass.

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

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

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2011/3037.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Rita Jarholm Fagerhaug

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Kristin Skårstad
Skogvegen 19A
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/2798	Trygve Leergaard	25/682	22.08.2017

Svar på forespørsel angående innsetting av vindu på loft. Gnr. 25 bnr. 682 - Skogvegen 19A. Kristin Skårstad.

Vi viser til din epost av 29.6.2017 angående innsetting av vindu i gavlsvegg/tak.

Innsetting av vindu vil ikke være søknadspliktig dersom bygningens eksteriørkarakter ikke endres, jf. plan- og bygningsloven § 20-5 bokstav f.

Dersom plasseringen tilpasset byggets fasade, ved plassering under møne og tilpasset eksisterende vinduer er vår vurdering at dette ikke er søknadspliktig. Innsetting av takvindu vil normalt ikke endre bygningens eksteriørkarakter og vil derfor i utgangspunktet ikke være søknadspliktig. Om dere ønsker en konkret vurdering av takvindu må dere sende oss et foto med vindu påtegnet.

Med hilsen

Trygve Leergaard

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent)

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 22. mai 1970.

Sak 310/70 Oppføring av garasje i Skogvegen 19.

Anmelder : Gunnar Berg og Ivar Bjørseth
Byggherre: Gunnar Berg og Ivar Bjørseth

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate 18 m2 på eiendommen Skogvegen 19 i Molde.

Innstilling:

Bygningsrådet vil ikke godkjenne oppføring av garasje som omsøkt, på grunn av byggeavstand og frisiktlinje i gatekrysset.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø
W. Wilkens O. Strandebø

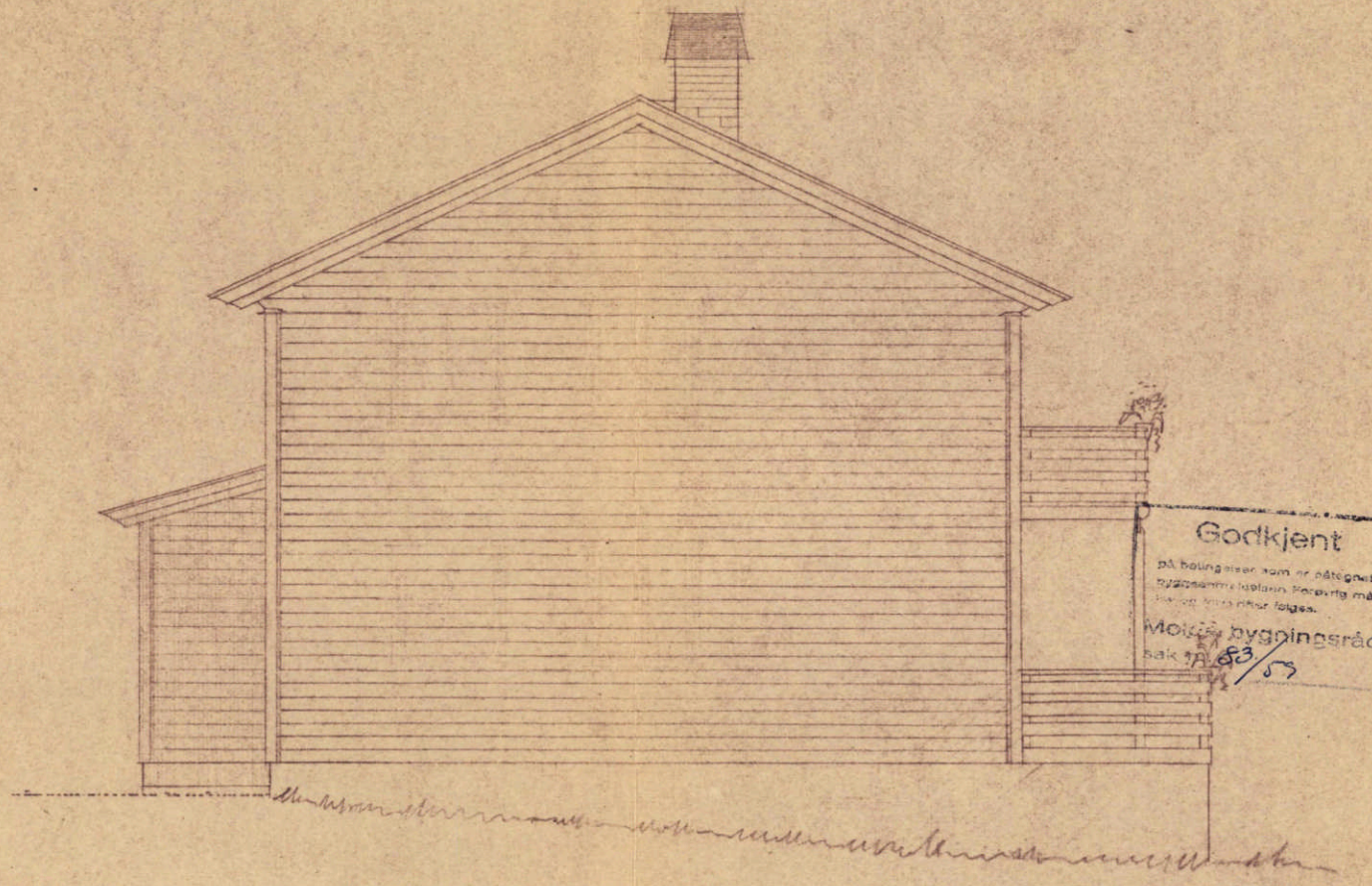
O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Gunnar Berg og herr Ivar Bjørseth, Skogvegen 19, 6400 Molde, til underretning.

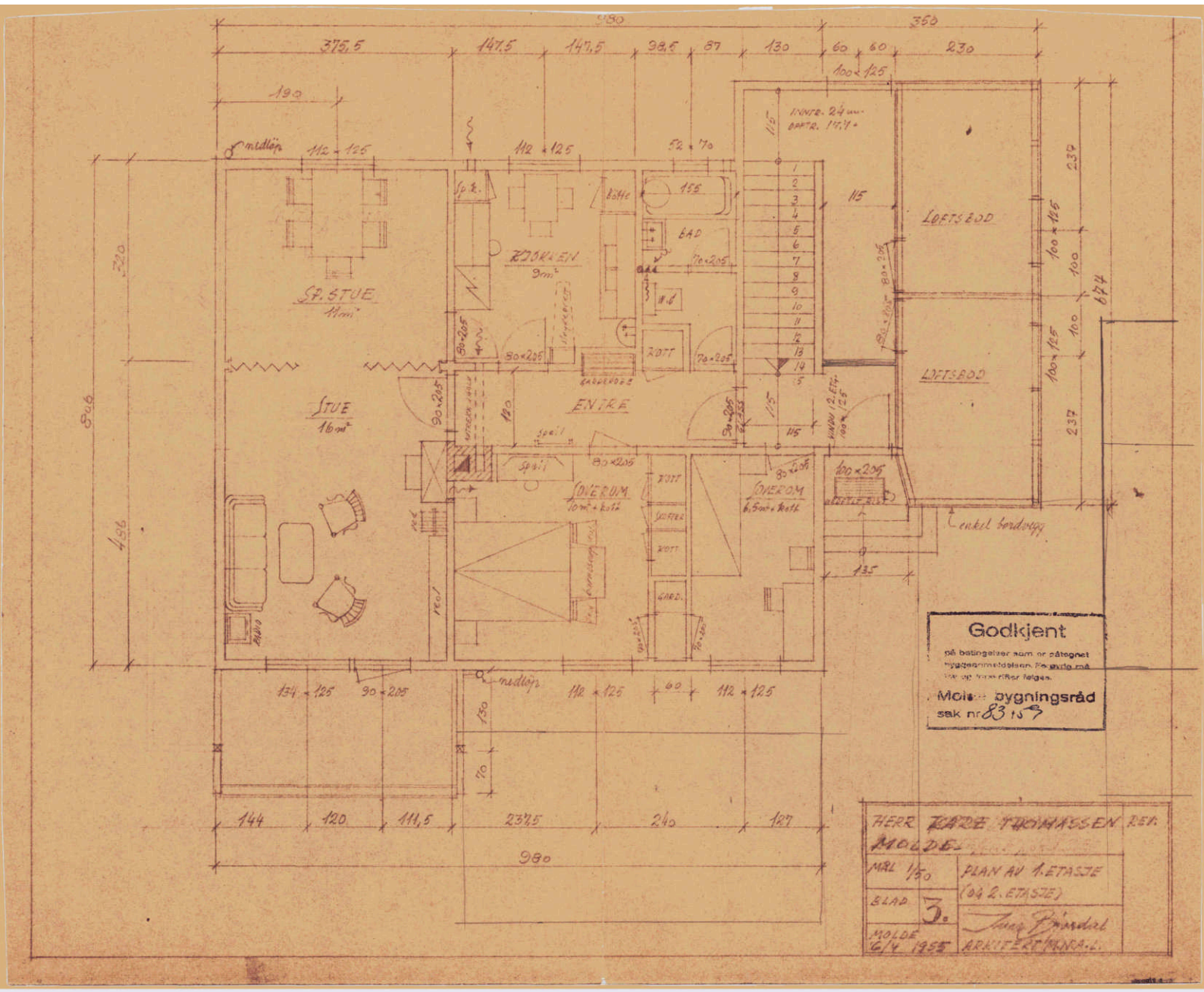
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 26. mai 1970.

Otto Høst

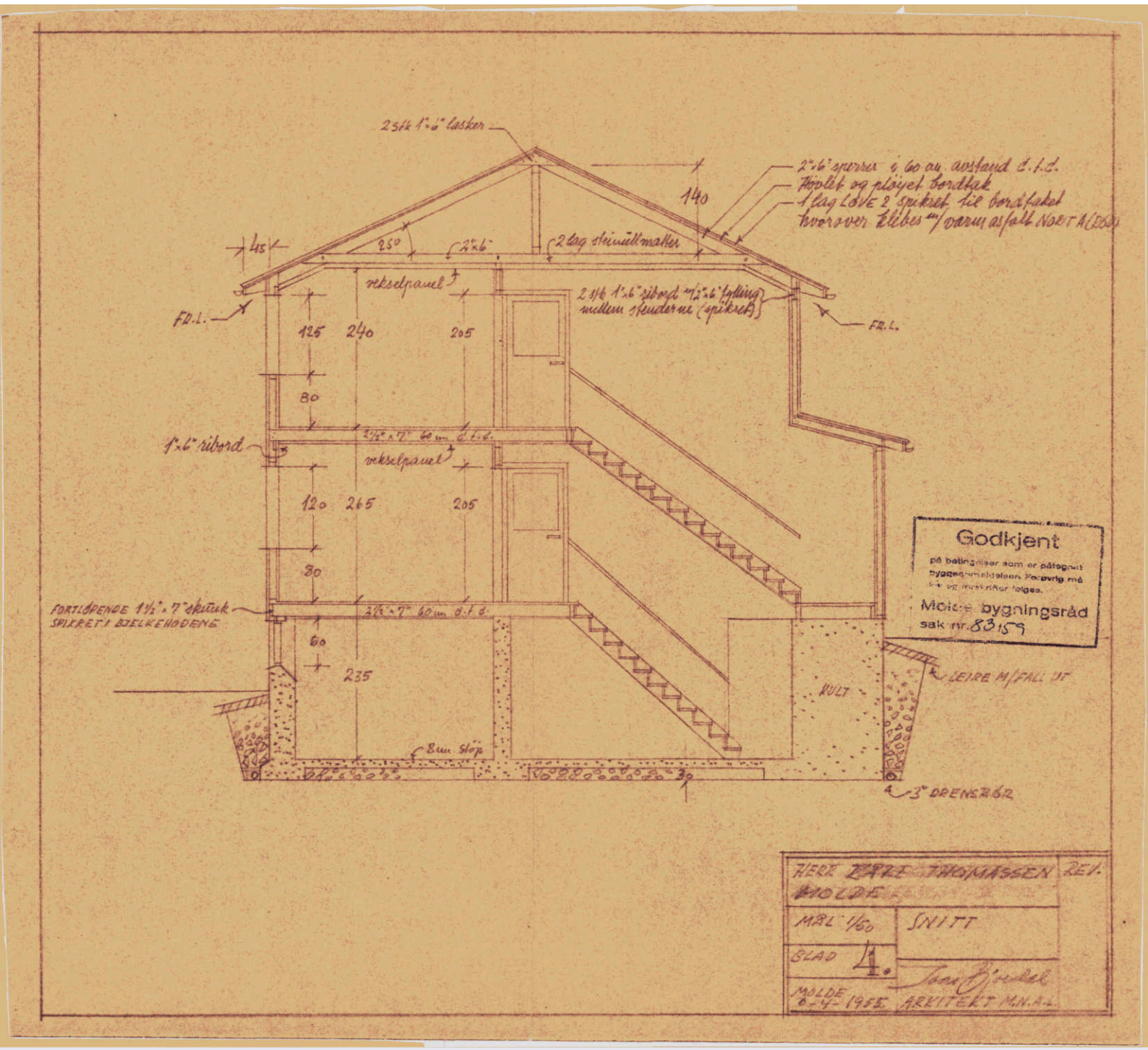


Godkjent
på betingelser som er påtegnet byggesaksmappa/tegn. Forøvrig må lover og bestemmelser følges.
Molde bygningsråd
Sak nr. 83/59

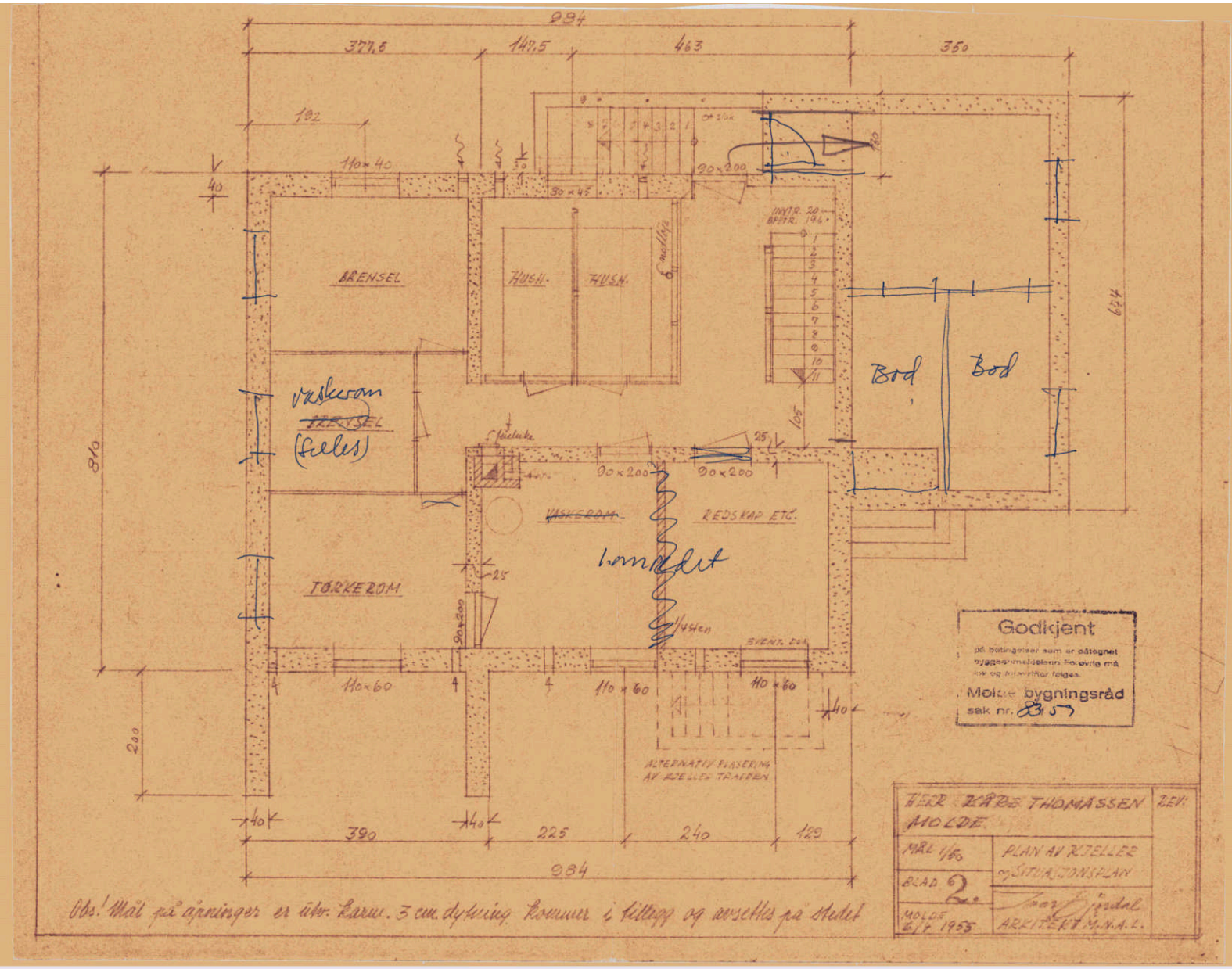
HERR KARL THOMASSEN MOLDE	REV.
MÅL 1/50	FASADE MOT VEST
BLAD 6.	
MOLDE 6/4-1959	Tuna Kjosdal ARKITEKT M.N.A.L.



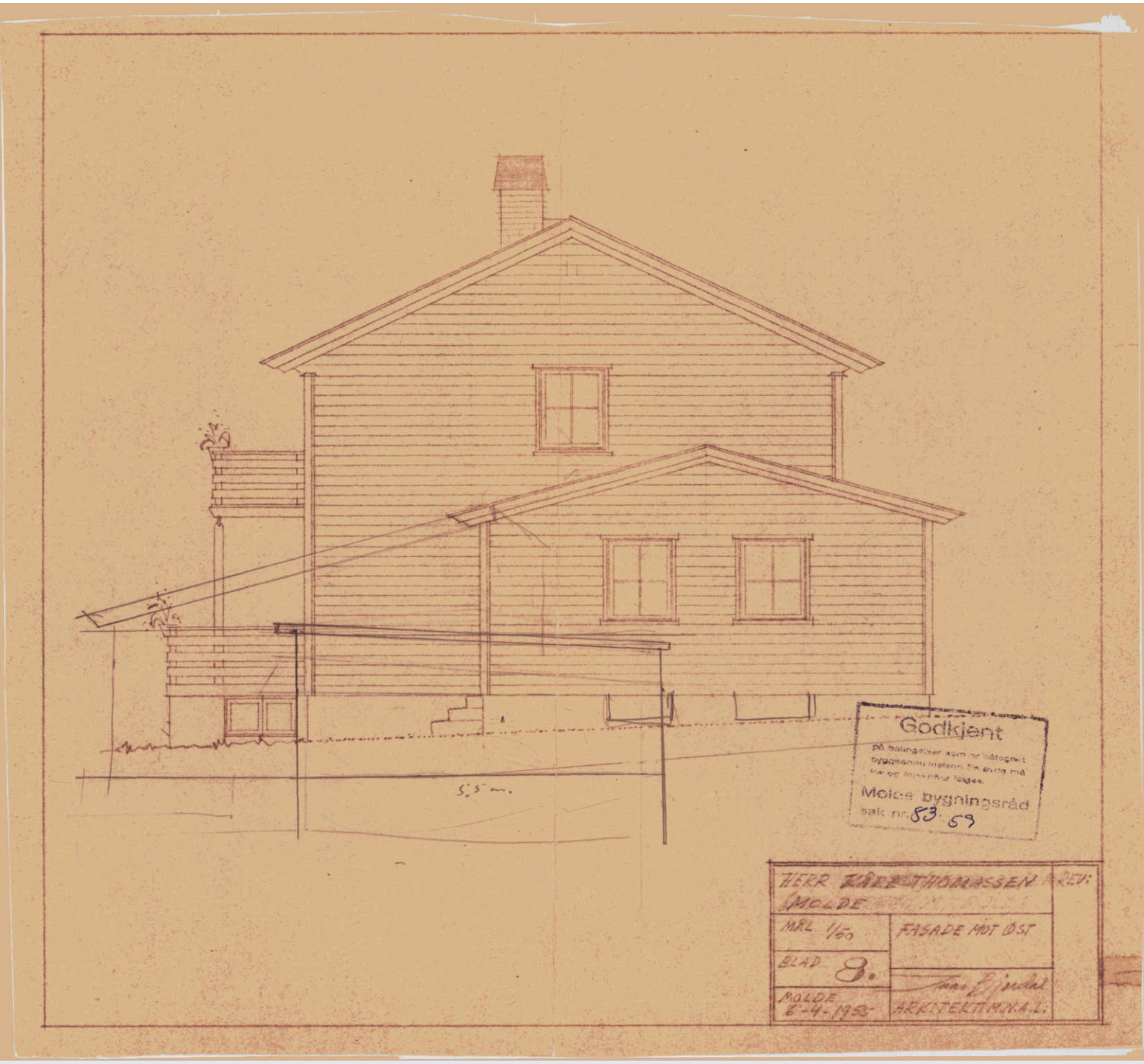
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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



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



Godkjent
På bolingelser kan nr båtegnet byggesaken bolegen for øvrig må hver og innrettet følges.
Molde bygningsråd
sak nr. 53/59

HERR KARL THOMASSEN REV:
MOLDE

MÅL 1/50	FASADE MOT ØST
BLAD 3.	
MOLDE 6-4-1953	ARKITEKT M.N.A.L.

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



Godkjent
på betingelser som anmerket
Byggesaksavdelingen Molde kommune
Molde bygningsråd
sak nr. 5315

HERR. ERLE THOMASSEN MOLDE		ZEN
MÅL 1/50	FASADE MOT SYD	
BLAD 5.		
MOLDE 6-4-1952	ARKITEKT M.N.A.L.	

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



Godkjent
på dette kart som nr. er tilegnet
bygget i Molde kommune. Forøvrig må
kart og bestemmelser følges.
Molde bygningsråd
sak nr. 83/53

HERR KARE THOMASSEN
MOLDE

REV:

MÅL 1/50

FASADE MOT NORD

BLAD 7.

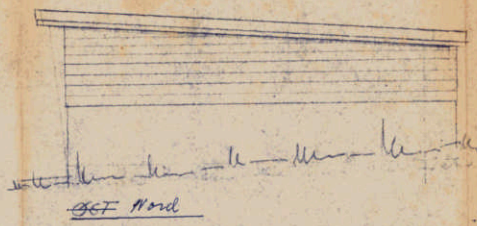
MOLDE
6-4-1955
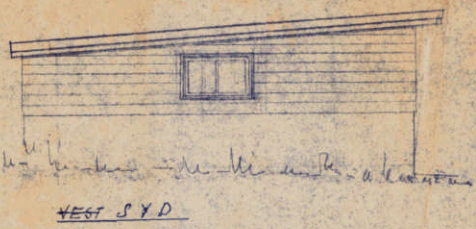
Arne Gjestad
ARKITEKT M.N.A.L.

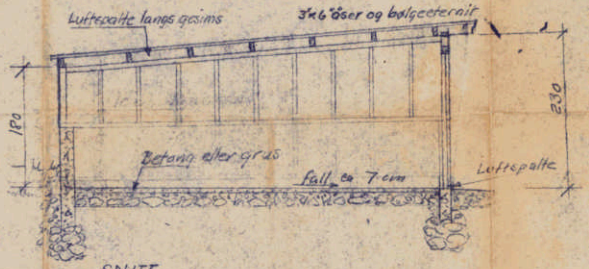
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

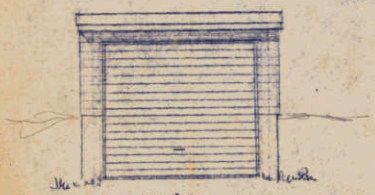








SNITT



Mot Lars Dahles vei

GODKJENT
PÅ BE[illegible]LSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 14/8-70 SAK 553/70

~~GODKJENT~~
PÅ B[illegible]INGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE ~~22/9-64~~ SAK ~~654/64~~

Tovar Bjørseth. Gunnar Berg GARASJE for
~~Herr ARNE SVEE~~
~~Bat Dahls gt. 3~~, Molde.
Skogv. 19

Mål 1:50. Molde

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

KLADDEBLAD

Garasje i Skogvegen 19.
Gunnar Berg, Idar Bjørseth.

Bygningsråds sak: 310/70 - 553/70

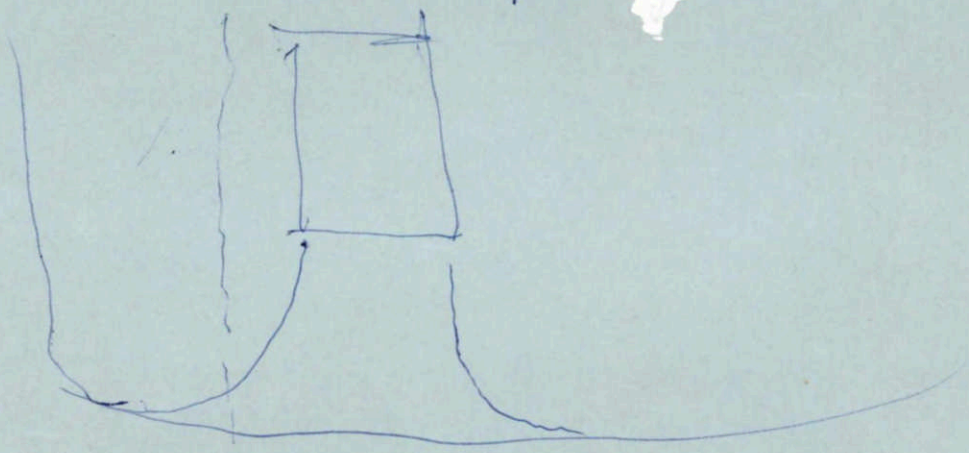
Byggetrinn? Justert?

Det er satt på sikker
sm avgir grunnen av
garasjen!

1.8.1970.
O.N.

Brøte av Berg 1.8.1970.

95/682



Godkjennes!

Godkjenning må avrundes med en 3.-m delen
og det må innhentes tillatelse fra naboen.
Eiendommen. M. kommune.

Anm. gebyr: 10,00

Grunnsats: 0,54

+ 0,03 · 18 = 10,54

Byggetilsyn:

Gr. sats: ~~15,00~~ 10,80

+ 0,60 · 18 = 25,80

5,00

3,60

8,60

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 14. august 1970.

Sak 553/70. Oppføring av garasje i Skogvegen 19.

Ny søknad fra Gunnar Berg og Ivar Bjørseth om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate ca. 18 m^2 på eiendommen Skogvegen 19 i Molde.

De vil nå flytte garasjen ca. 5,- meter inn på eiendommen.

Innstilling:

Bygningsrådet foretar befaring.

Vedtak:

Byggemelding med tegninger godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. I regulert strøk må alle bygg oppføres innenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
2. I avkjørsel fra gata må sidekant avrundes med ca. 3,- m radius til begge sider.
3. Det må innhentes tillatelse fra grunneieren om å foreta en slik avrunding på naboeiendommen.
4. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10cm^2 pr. m^2 golvflate. Kfr. forskriftene kap. 38:532.
5. Kommer garasjen nærmere våningshuset eller annen bygning enn 4.- meter, må den kles med tennvernende kledning A 10. Kfr. forskriftene kap. 38:34.
6. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomten.
7. Bygningsrådet vil tillate at garasjen blir plassert nærmere naboeiendommen enn 4,- meter.
8. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen S. Hustad

W. Wilkens Svanhild Høstmark

O. Høst
bygningssjef

P. Jonsson
avd.ing.

Sendes herr Gunnar Berg og herr Ivar Bjørseth, Skogvegen 19, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 19. august 1970.

Otto Høst

NABOERKLÆRING

Jeg gir herved Kåre Thomassen, Skogvegen 19, tillatelse til å føre opp garasje inntil grense med min eiendom Skogvegen 21.

Molde, 9/7.62

Ole Alstadsæter

Ole Alstadsæter.

Gunnar Berg og Ivar Bjørseth,
Skogvegen 19, Molde.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
Mottatt 10/8 - 70
J.nr. 424/70 Ark.nr. B.
Sett:

Til Bygningssjefen i Molde,

Molde.

Ad. sak 310/70 - Oppføring av garasje i Skogvn. 19.

Etter konferanse om nevnte sak på Deres kontor 1/8, hvorav jeg forstod at det var en missforståelse angående plassering av garasjen.
I søknaden står, så vidt jeg husker, at denne plasseres 5 meter fra gatelinje. (kan trekkes litt lenger inn på tomten)
Med denne plassering skulle detbli fri siktelinje fra Skogvn. 12 A til Magnar Monsens garasje i Bastian Dahlsv. 2.
All trafikk i høyre kjørebane (mot garasjetomten) oppover Lars Dahles veg kjører også i ganske sterk stigning og har så god oversikt at det her ikke skulle være noen fare.

Håper søknaden blir vurdert på nytt.

Molde, den 8.aug. 1970.

Med hilsen

for Bjørseth og Berg

Gunnar Berg

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 22. mai 1970.

Sak 310/70 Oppføring av garasje i Skogvegen 19.

Anmelder : Gunnar Berg og Ivar Bjørseth
Byggherre: Gunnar Berg og Ivar Bjørseth

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate 18 m2 på eiendommen Skogvegen 19 i Molde.

Innstilling:

Bygningsrådet vil ikke godkjenne oppføring av garasje som omsøkt, på grunn av byggeavstand og frisiktlinje i gatekrysset.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø
W. Wilkens O. Strandebø

O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Gunnar Berg og herr Ivar Bjørseth, Skogvegen 19, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 26. mai 1970.

Otto Høst

Meldingen skrives i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet med følgende bilag i 2 eksemplarer:

1. *Tegninger av plan, snitt, fasader.*
2. *Målsatt situasjonskart.*

KRYSS AV I RUTENE

Bygningssjefen i Molde

Byggemelding

for
garasje – uthus – naust
bu o.l. til bygningsrådet i
Molde

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
Mottatt 6/5 -70.
J.nr. Ark.nr. B.
Sett:

I henhold til bygningslovens § 93 anmeldes herved at det på

gnr. ..... bnr. ..... tomt nr. ..... sted Skogv. 19

aktes oppført ~~GARASJE / UTHUS / NAUST / SKUR / BU / LAGER~~ med en grunnflate

på brutto 18 m²

Fundamentering ☐ frostfri mur ☐ frostfrie pillarer ☐ løs på bakken

Byggegrunnen ☐ fjell ☐ grus/sand ☒ jord ☐ leire

Drenering ☐ 2 rader 3" rør ☐ 1 rad 4" rør ☒ ingen drenering

Atkomstveg ☒ kommunal veg ☐ privat veg ☐ veg skal opparbeides

Minste avstander til annet hus 7 m til eiendomsgrense 0 m

til off. veg 5 m m til privat veg ..... m

Materialer ☒ tre ☒ sementblokker ☐ tegl ☐ aluminium ☐ betong

annet materiale .....

Fasadebehandling ☐ liggende kledning ☐ stående kledning ☐ puss ☐ synlige fuger

☐ aluminium annet .....

Taktekking ☐ 2 lag papp ☐ taksten ☐ skifer ☐ aluminium

annet bølgeeternit

Isolasjon ☐ mineralull ☐ blokker ☒ ingen isolasjon

annet .....

Innvendig kledning ☐ panel/sponplater ☐ gipsplater ☒ ingen kledning

annet .....

Piper antall ..... dimensjoner .....

På hvilken måte er naboer varslet Nabovarsel

Andre opplysninger Utkjørsel i Lars Dahlsmi

Molde den 5/5 1970

Gunnar Berg Tvar Bjørseth

ansvarshavende .....

adresse Skogv 19

poststed Molde

Gunnar Berg Tvar Bjørseth.

byggherre .....

adresse Skogv 19

poststed Molde

Vær vennlig å oppgi fullstendig adresse

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Nabovarsel. **Rek.**

Molde, den 12 / 4 19 70

Til eieren av
(gårdsnr., bruksnr. og gate)

Agnar Monsen,
Bastian Dahls vei 2,
Molde.

(Arbeidssted gårdsnr. og gate)	Arbeidets art
Skogv 19	Garasje

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsloven, varsles De herved om at undertegnede d.d. har innlevert søknad om byggetillatelse på ovennevnte eiendom til bygningsrådet i Molde. Byggemeldingen kan sees hos bygningsvesenet.

Eventuelle merknader (i 2 ekspl.) må være kommet inn til bygningsrådet i Molde innen 14 dager.

Gunnar Berg Ivar Bjørseth
Byggemelder

Ved personlig henvendelse :

Undertegnede har ikke noe å bemerke til det påtenkte byggearbeide på eiendommen .....

Agnar Monsen
Underskrift

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Nabovarsel. **Rek.**

Molde, den 12 / 4 *19* 70.

Til eieren av
(gårdsnr., bruksnr. og gate)

Fredrik Moe,
Skogvn. 18,
Molde.

(Arbeidssted gårdsnr. og gate)	Arbeidets art
Skogvn 18	Garasje

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsloven, varsles De herved om at undertegnede d.d. har innlevert søknad om byggetillatelse på ovennevnte eiendom til bygningsrådet i Molde. Byggemeldingen kan sees hos bygningsvesenet.

Eventuelle merknader (i 2 ekspl.) må være kommet inn til bygningsrådet i Molde innen 14 dager.

Gunnar Berg Ivar Bjørseth
Byggemelder

Ved personlig henvendelse :

Undertegnede har ikke noe å bemerke til det påtenkte byggearbeide på eiendommen

Fredrik Moe
Underskrift

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Nabovarsel. **Rek.**

Molde, den 12 / 4 19 70

Til eieren av
(gårdsnr., bruksnr. og gate)

Ole Alstadsæter,
Skogvn.21,
Molde.

(Arbeidssted gårdsnr. og gate)	Arbeidets art
Skogv. 19	Garasje

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsloven, varsles De herved om at undertegnede d.d. har innlevert søknad om byggetillatelse på ovennevnte eiendom til bygningsrådet i Molde. Byggemeldingen kan sees hos bygningsvesenet.

Eventuelle merknader (i 2 ekspl.) må være kommet inn til bygningsrådet i Molde innen 14 dager.

Gunnar Berg Ivar Bjørseth
Byggemelder

Ved personlig henvendelse :

Undertegnede har ikke noe å bemerke til det påtenkte byggearbeide på eiendommen

Ole Alstadsæter.
Underskrift

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Nabovarsel. **Rek.**

Molde, den 12/4 *19* 70

Til eieren av
(gårdsnr., bruksnr. og gate)

Erling Rødseth,
Skogvn. 20,
Molde.

(Arbeidssted gårdsnr. og gate)	Arbeidets art
Skogvn. 19	Garasje

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsloven, varsles De herved om at undertegnede d.d. har innlevert søknad om byggetillatelse på ovennevnte eiendom til bygningsrådet i Molde. Byggemeldingen kan sees hos bygningsvesenet.

Eventuelle merknader (i 2 ekspl.) må være kommet inn til bygningsrådet i Molde innen 14 dager.

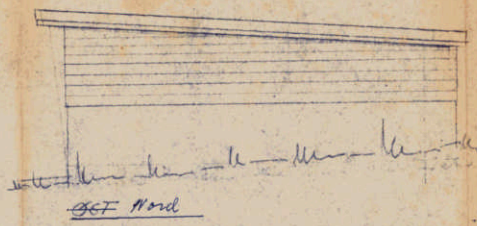
Gunnar Berg Ivar Bjørseth
Byggemelder
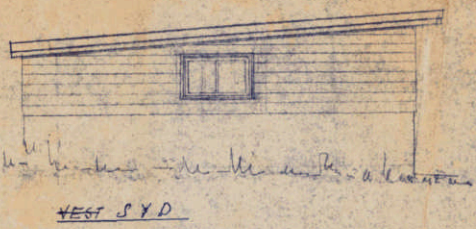
Ved personlig henvendelse :

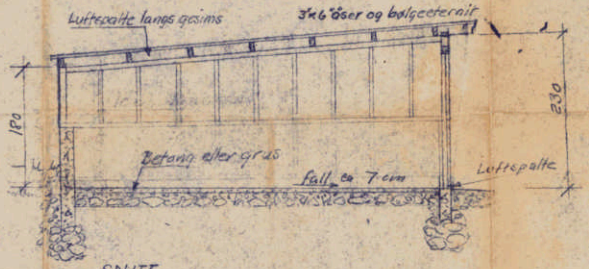
Undertegnede har ikke noe å bemerke til det påtenkte byggearbeide på eiendommen

Erling Rødseth.
Underskrift

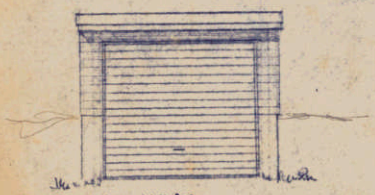








SNITT



Mot Lars Dahles vei

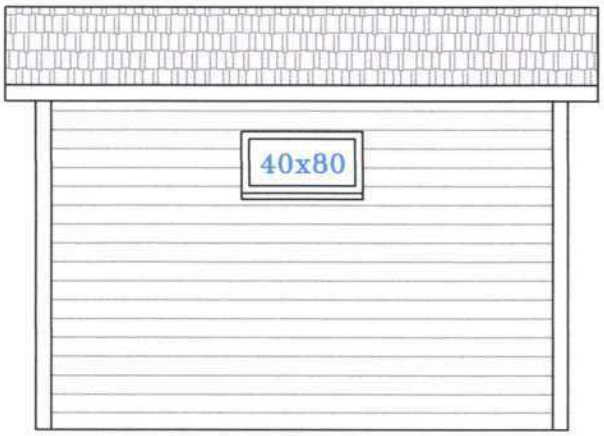
GODKJENT
PÅ BE[illegible]LSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 14/8-70 SAK 553/70

~~GODKJENT~~
PÅ B[illegible]INGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE ~~22/9-64~~ SAK ~~654/64~~

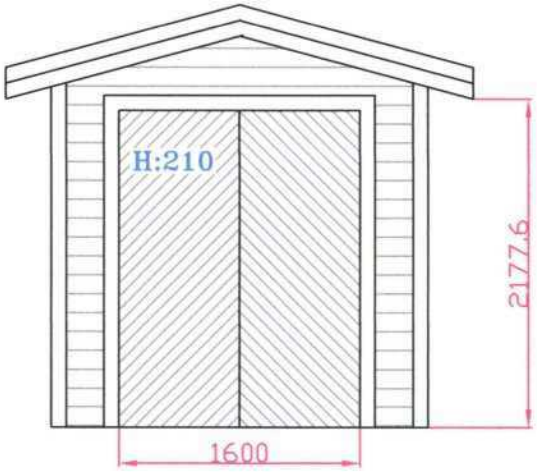
Tovar Bjørseth. Gunnar Berg GARASJE for
~~Herr ARNE SVEE~~
~~Bat Dahls gt. 3~~, Molde.
Skogv. 19

Mål 1:50. Molde

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



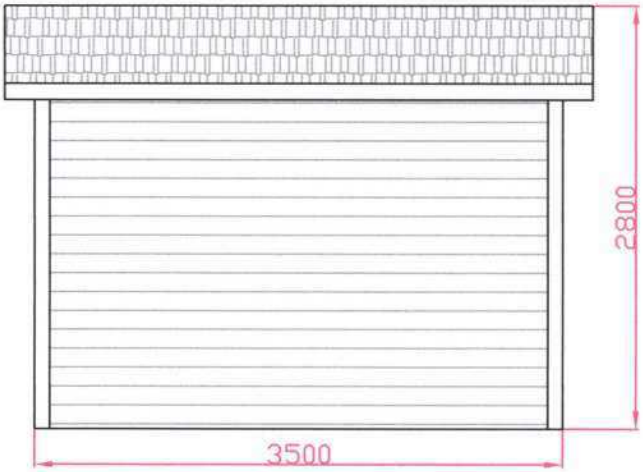
FASADE SØR



FASADE VEST



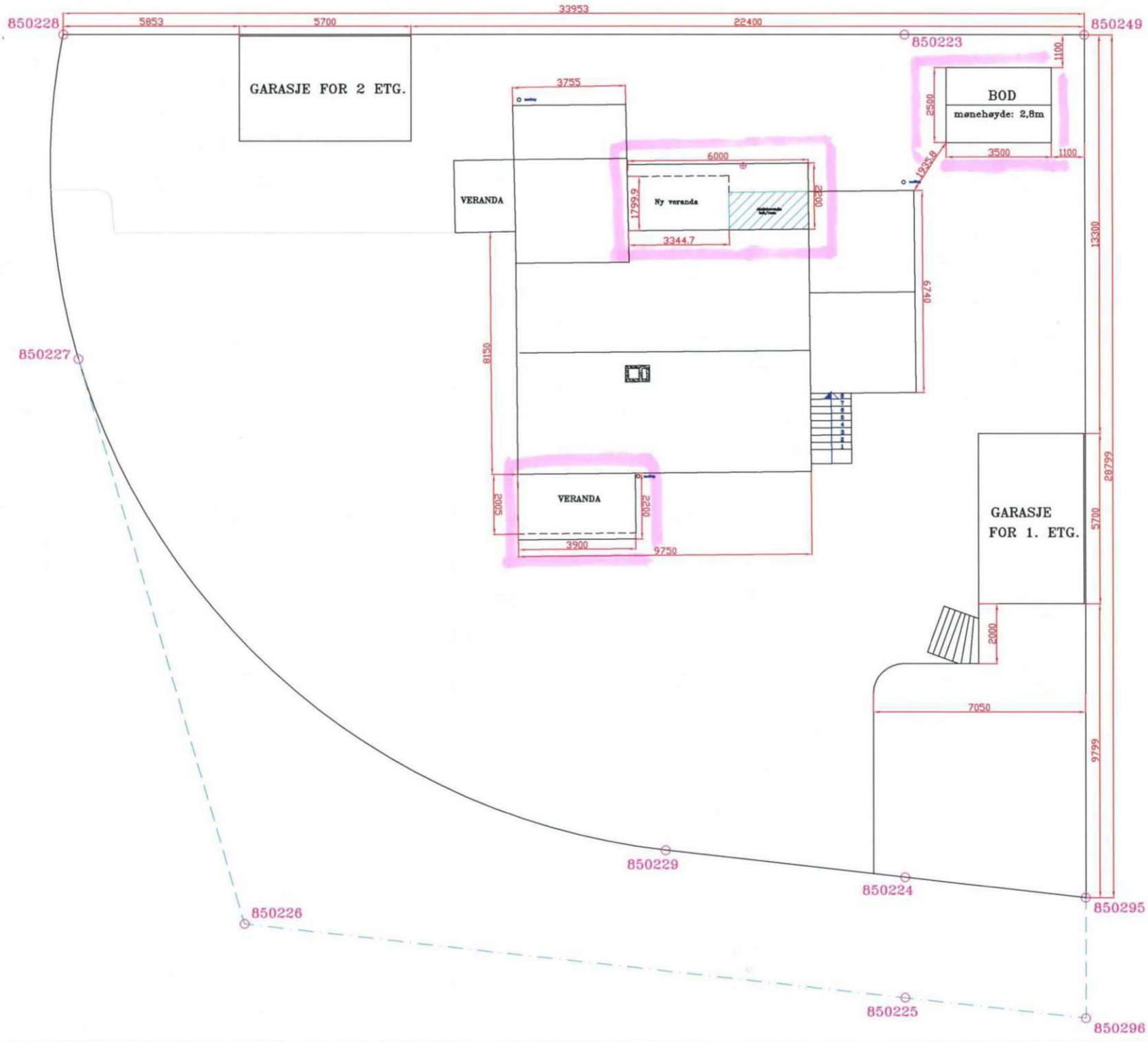
FASADE ØST



FASADE NORD

Dobbel dør: 160 x 210 cm
Vindu: 40 x 80 cm

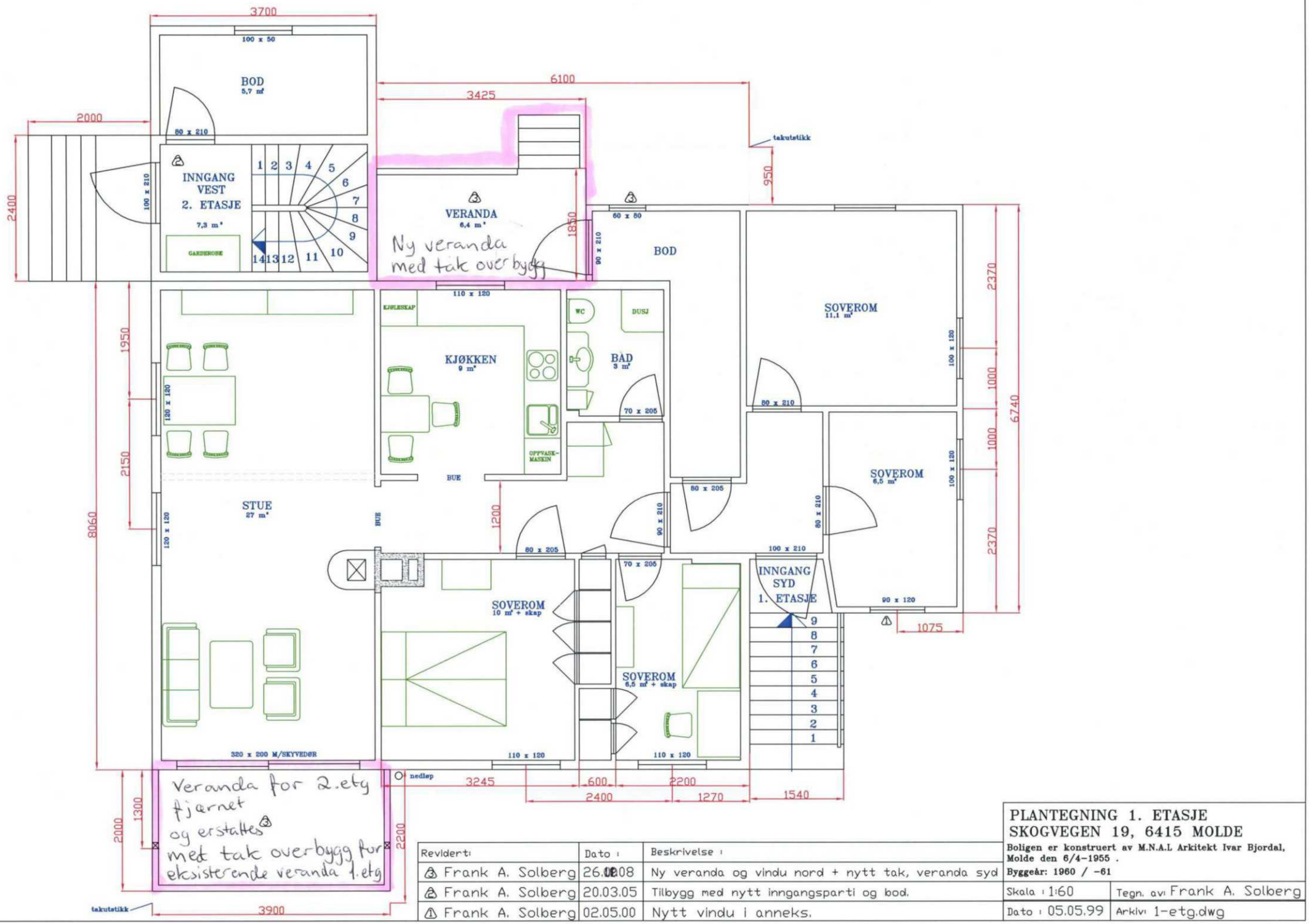
BOD I N/Ø HJØRNE AV TOMT SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE	
Byggeår: 2011/-12	**Målsetting på tegning er i mm.**
Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 26.06.11	Arkiv: [redacted].dwg



PUNKT	X	Y
850223	528902.39	-61381.61
850224		
850225	528870.26	-61382.44
850226	528873.29	-61404.32
850227	528892.29	-61409.33
850228	528903.11	-61409.55
850229		
850294	528902.39	-61375.61
850295		
850296	528869.42	-61382.44

Tittel:
Skogvegen 19 – G.nr. 25 / Br.nr. 682

Rev.	Dato : 14.06.11
Dato :	Tegn. av : F.Solberg
Skala : 1:~~5000~~ 1250	Fil :



Revidert:	Dato :	Beskrivelse :
Frank A. Solberg	26.08.08	Ny veranda og vindu nord + nytt tak, veranda syd
Frank A. Solberg	20.03.05	Tilbygg med nytt inngangsparti og bod.
Frank A. Solberg	02.05.00	Nytt vindu i anneks.

PLANTEGNING 1. ETASJE
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4–1955 .

Byggeår: 1960 / –61

Skala : 1:60	Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 05.05.99	Arkiv: 1-etg.dwg



Revidert	Dato :	Beskrivelse :
⚠ Frank A. Solberg	26.06.11	Veranda 2 etg (sør) bygd om til takutstikk
⚠ Frank A. Solberg	20.03.05	Tilbygg m/veranda nord/vest.
⚠ Frank A. Solberg	02.05.00	Nytt vindu i anneks

FASADE MOT SYD
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955.
Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 08.04.00	Arkivi fasyd.dwg



Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
A Frank A. Solberg	26.06.11	Veranda 2 etg (sør) bygd om til takutstikk
A Frank A. Solberg	20.03.05	tilbygg av inngangsparti og vaskerom 2.etg.

FASADE MOT VEST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 08.04.00	Arkiv: Favest.dwg

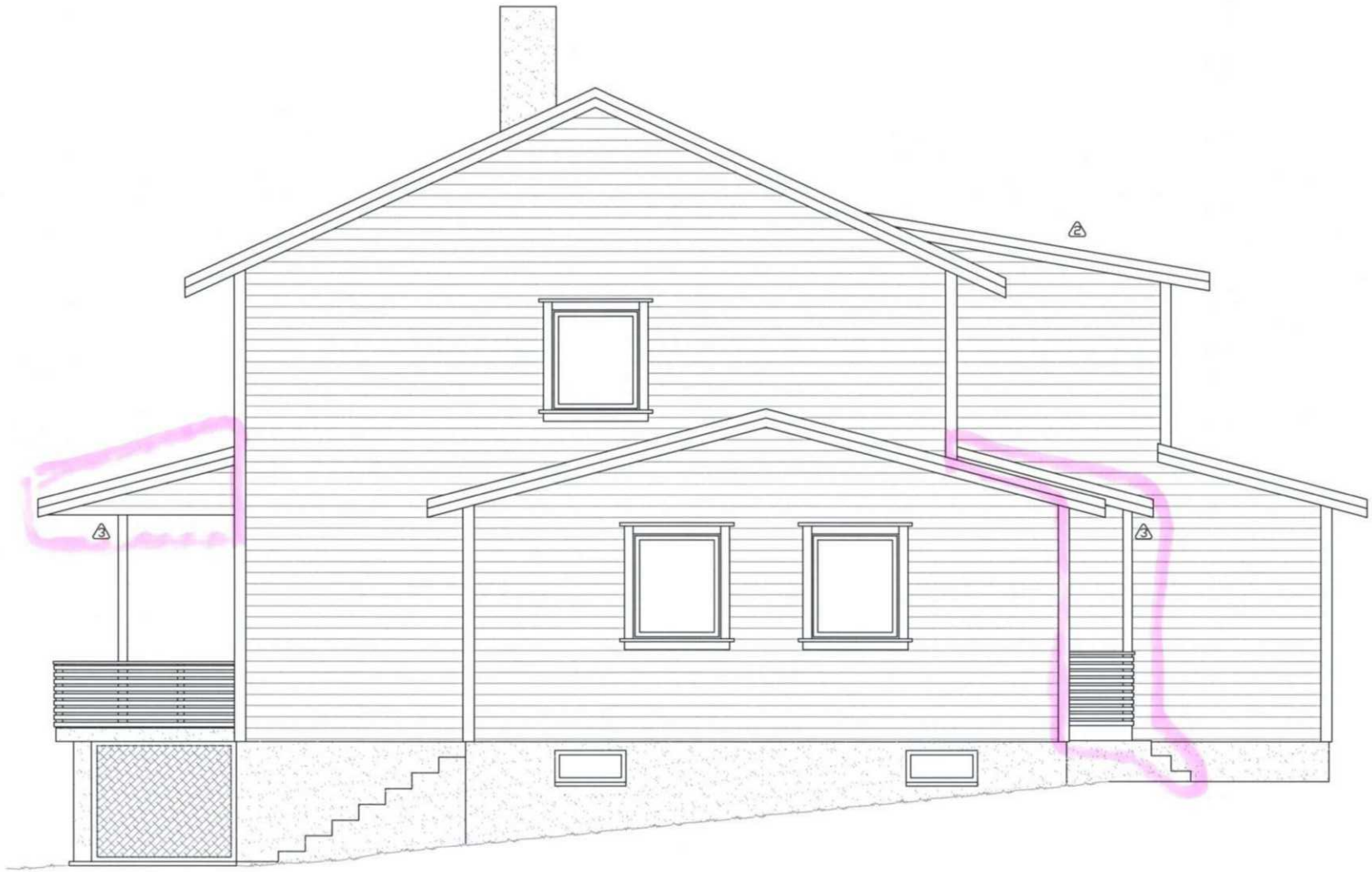


Revidert	Dato :	Beskrivelse :
3 Frank A. Solberg	26.06.11	tilbygg av ny lufte-veranda m/ tak og vindu for bod
2 Frank A. Solberg	10.03.05	tilbygg av nytt inngangsparti og vaskerom

FASADE MOT NORD
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955.
Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 08.04.00	Arkiv: fanor.dwg



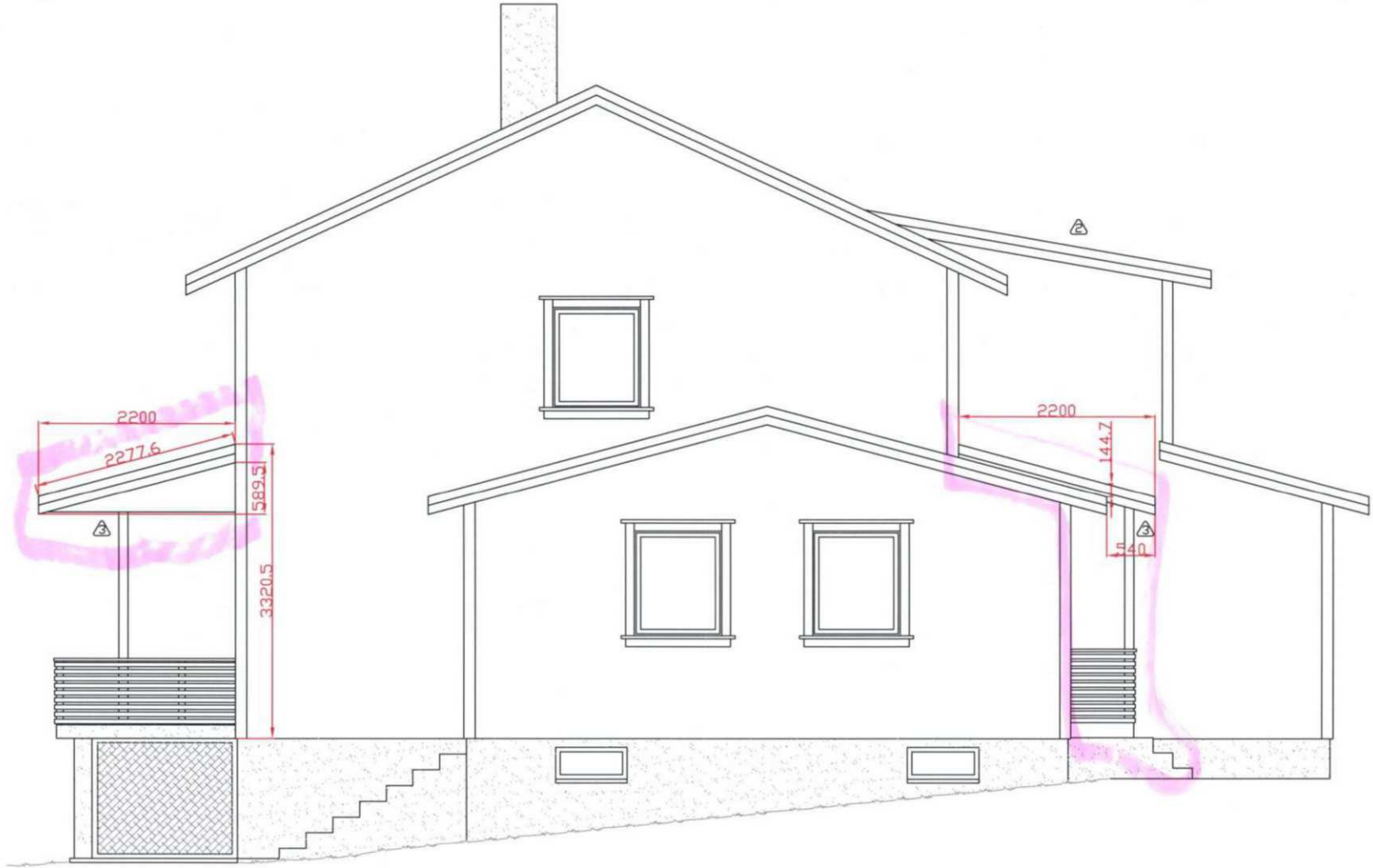
Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
3 Frank A. Solberg	26.06.11	Ny veranda nord m/tak & tak over eksisterende sørvendt veranda
2 Frank A. Solberg	20.03.05	tilbygg av inngangsparti og vaskerom 2.etg.

FASADE MOT ØST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er tegnet av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 08.04.00	Arkiv: Faost.dwg



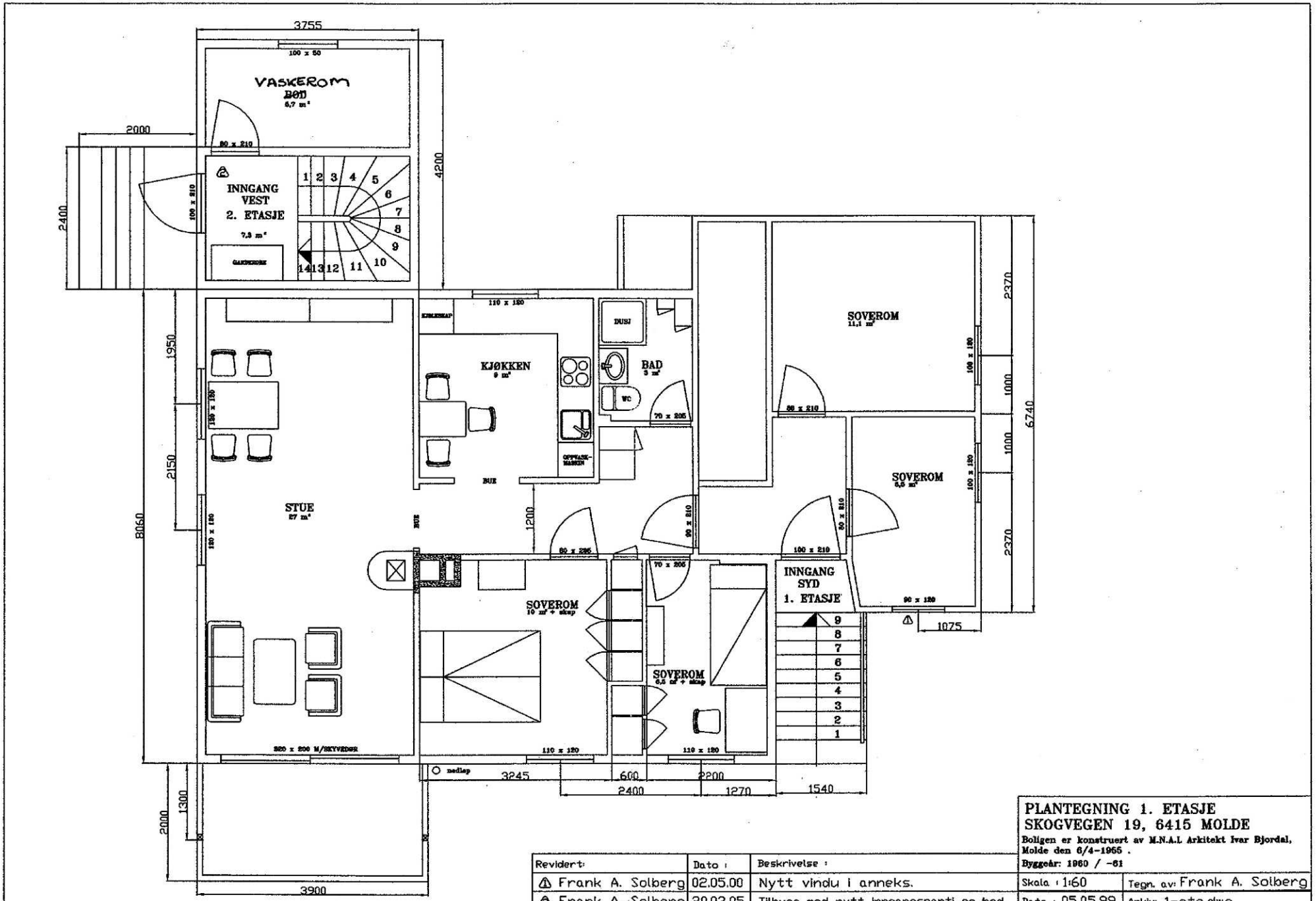
Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
3 Frank A. Solberg	26.06.11	Ny veranda nord m/tak & tak over eksisterende sørvendt veranda
2 Frank A. Solberg	20.03.05	tilbygg av inngangsparti og vaskerom 2.etg.

FASADE MOT ØST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er tegnet av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 08.04.00	Arkiv: Faost.dwg



Revidert:	Dato :	Beskrivelse :
⚠ Frank A. Solberg	02.05.00	Nytt vindu i anneks.
⚠ Frank A. Solberg	20.03.05	Tilbygg med nytt inngangsparti og ~~sød~~.

PLANTEGNING 1. ETASJE
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

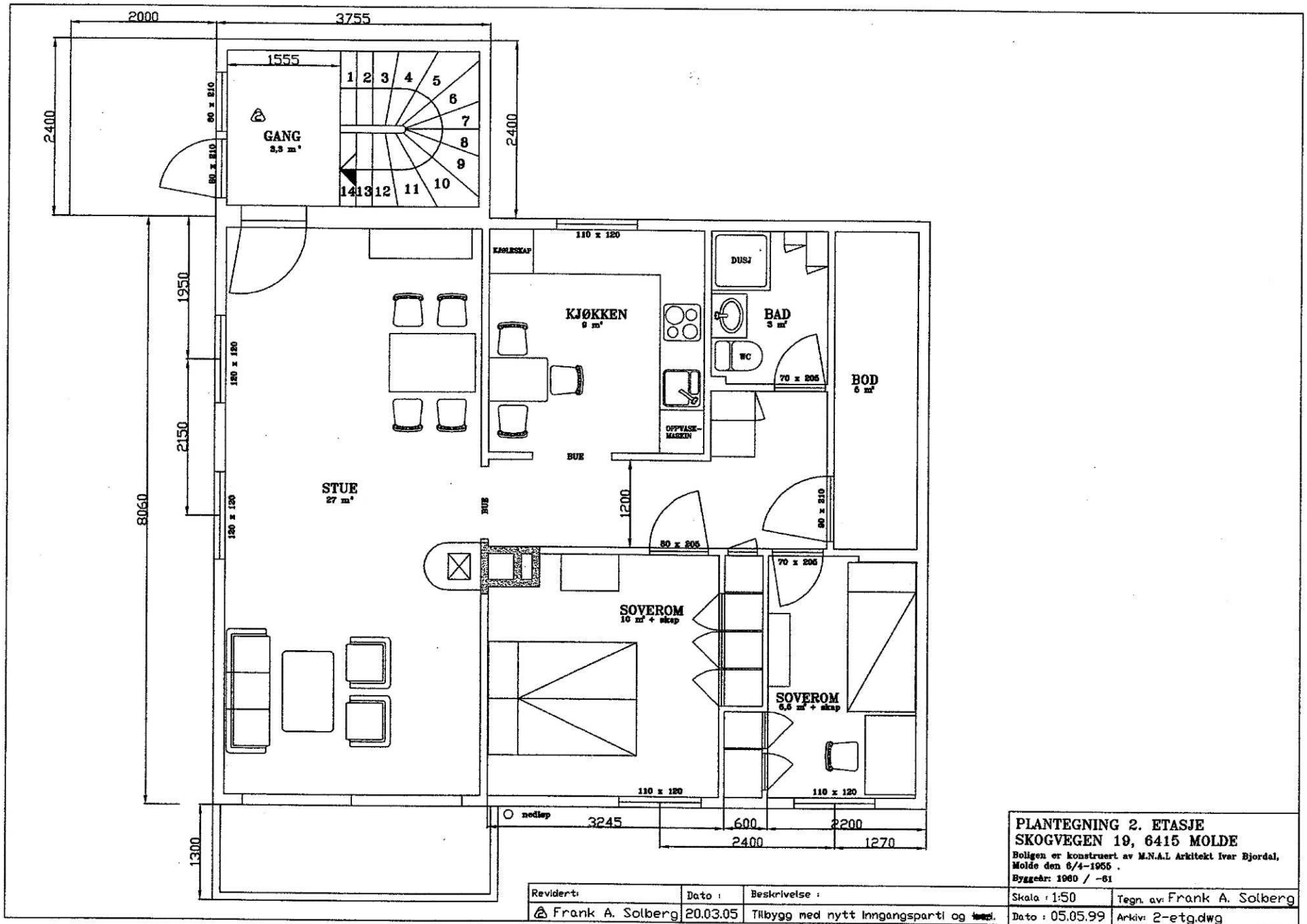
Boligen er konstruert av M.N.A.L Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955 .

Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:60 | Tegn. av: Frank A. Solberg

Dato : 05.05.99 | Arkiv: 1-etg.dwg

V5.



PLANTEGNING 2. ETASJE
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955 .

Byggeår: 1960 / -61

Revidert:	Dato :	Beskrivelse :	Skala : 1:50	Tegn. av: Frank A. Solberg
Frank A. Solberg	20.03.05	Tilbygg med nytt inngangsparti og ~~bad~~ Vaskerom	Dato : 05.05.99	Arkiv: 2-etg.dwg

U6



Revidert	Dato :	Beskrivelse :
Frank A. Solberg	02.05.00	Nytt vindu i anneks
Frank A. Solberg	20.03.05	Tilbygg m/veranda nord.

FASADE MOT SYD
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955.
Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 08.04.00	Arkiv: fasyd.dwg



Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
Ⓐ Frank A. Solberg	20.03.05	tilbygg av inngangsparti og ~~bod~~ vaskeroom 2.etg.

FASADE MOT VEST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 08.04.00	Arkiv: Favest.dwg

V.8



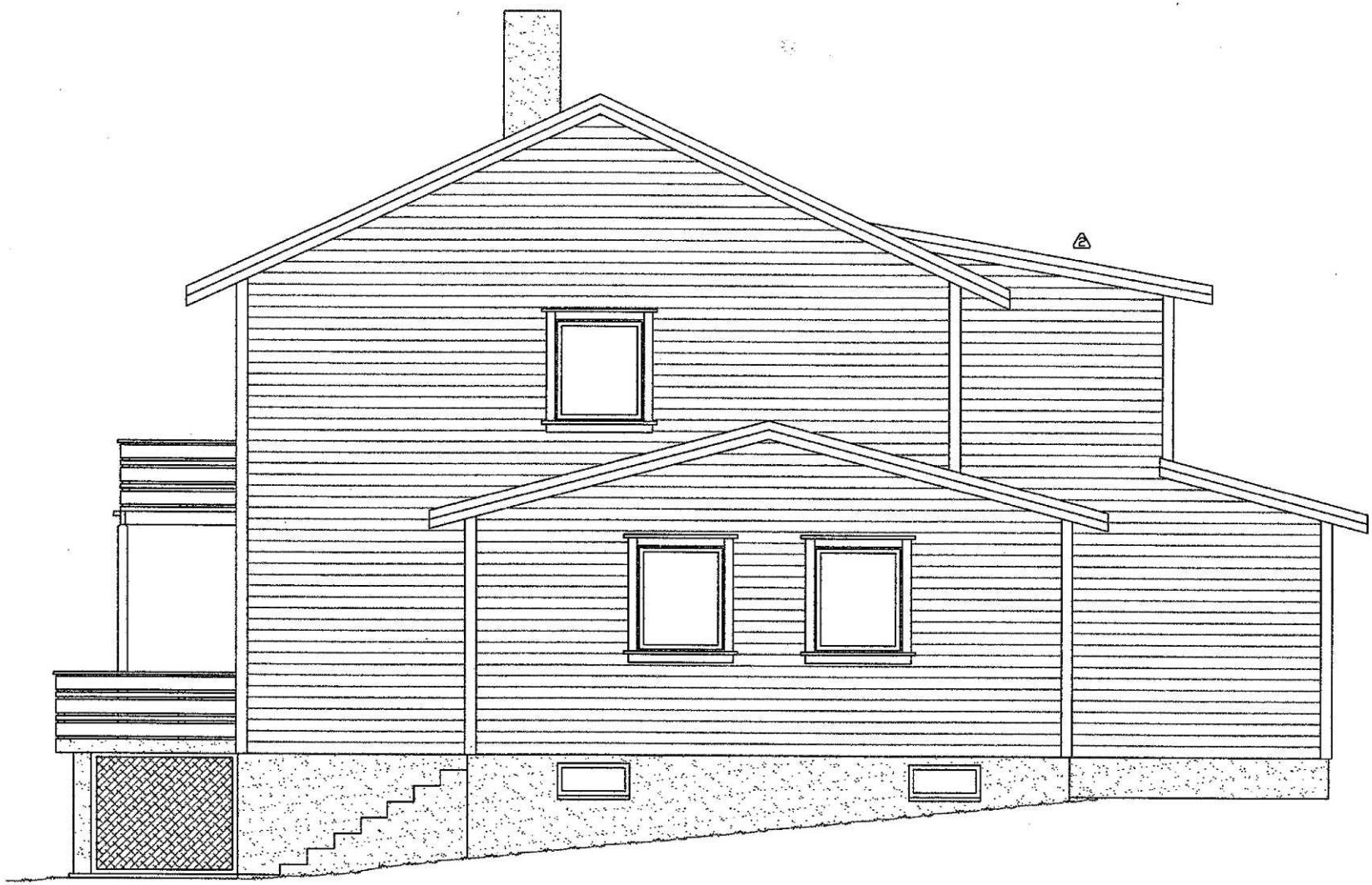
FASADE MOT NORD
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.I. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955.
Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 08.04.00	Arkiv: fanor.dwg

Revidert	Dato :	Beskrivelse :
Ⓐ Frank A. Solberg	10.03.05	tilbygg av nytt inngangsparti og ~~bod~~. Vaskerom

v.9



FASADE MOT ØST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er tegnet av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Byggeår: 1960 / -61

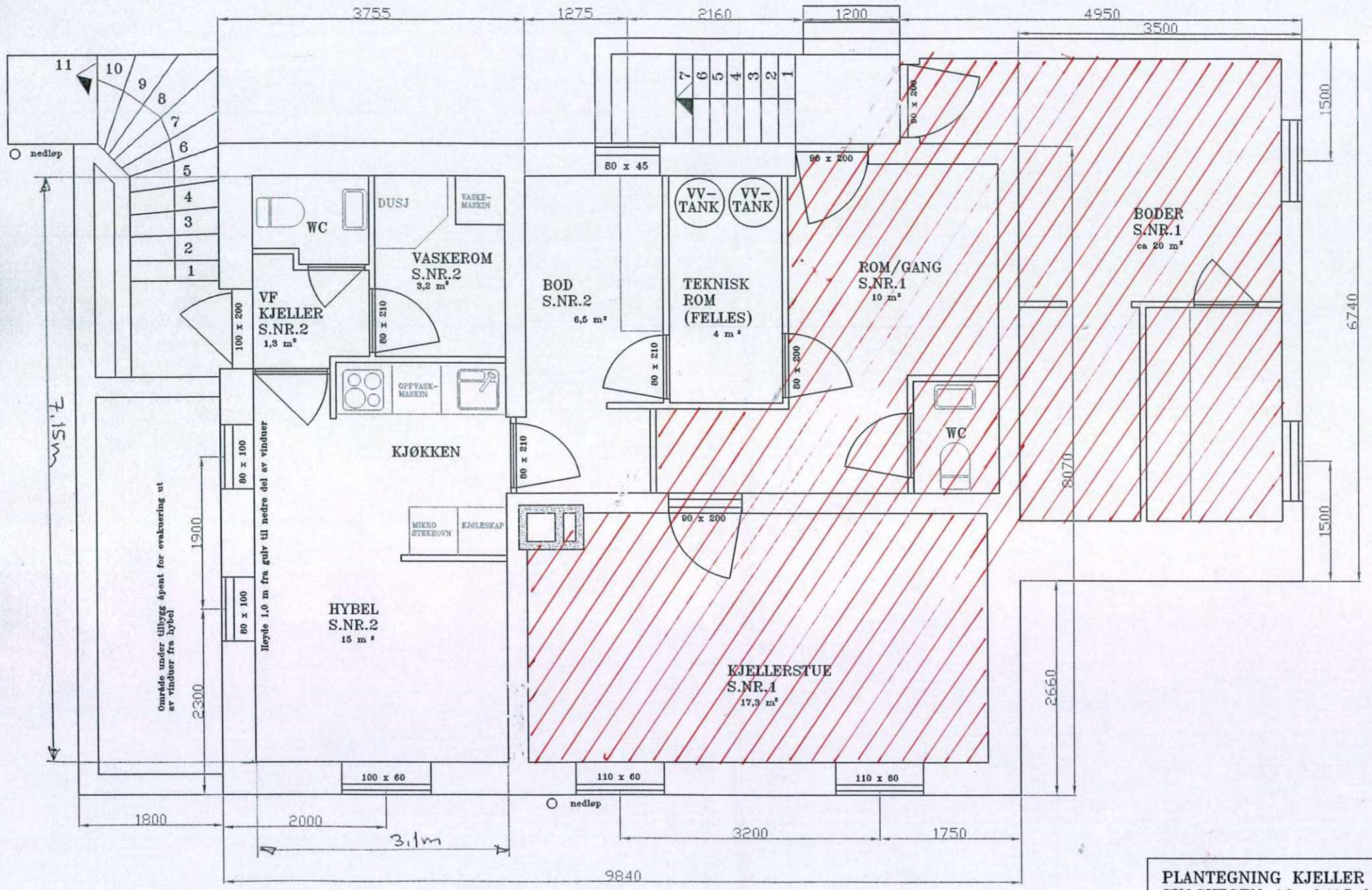
Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 08.04.00	Arkiv: Faost.dwg

Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
Ⓑ Frank A. Solberg	20.03.05	tilbygg av inngangsparti og ~~kjel~~ 2.etg.

↑ Vaskerom

V. 10

Vedlegg (2)



PLANTEGNING KJELLER – SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4–1955

Byggeår: 1960 / –61

Scale : 1:50	Tegn. av: Frank A. Solberg
Date : 05.05.99	Arkiv : Kjeller.dwg

Vedlegg (3)



Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
4 Frank A. Solberg	04.08.16	Kjellervindu og inngangsdør endret for hybel i kjeller
3 Frank A. Solberg	26.06.11	Veranda 2 etg (sør) bygd om til takutstikk
2 Frank A. Solberg	20.03.05	tilbygg av inngangsparti og vaskerom 2.etg.

FASADE MOT VEST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Byggeår: 1960 / -61

Skala : 1:50	Tegnet av: Frank A. Solberg
Dato: 08.04.00	Arkiv: Favest.dwg



Revidert:	Dato:	Beskrivelse:
4. Frank Ai. Solberg	26.11.12	Tilbygg stue 1 etg (vest)
3. Frank Ai. Solberg	26.06.11	Veranda 2 etg (sør) bygd om til takutstikk
2. Frank Ai. Solberg	28.03.05	tilbygg av inngangsparti og vaskerom 2 etg.

FASADE MOT VEST.
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955

Bygget: 1960 / -61

Skala: 1:50	Tegnet av: Frank Ai. Solberg
Dato: 26.11.12	Arkiv: Fa-vest.dwg

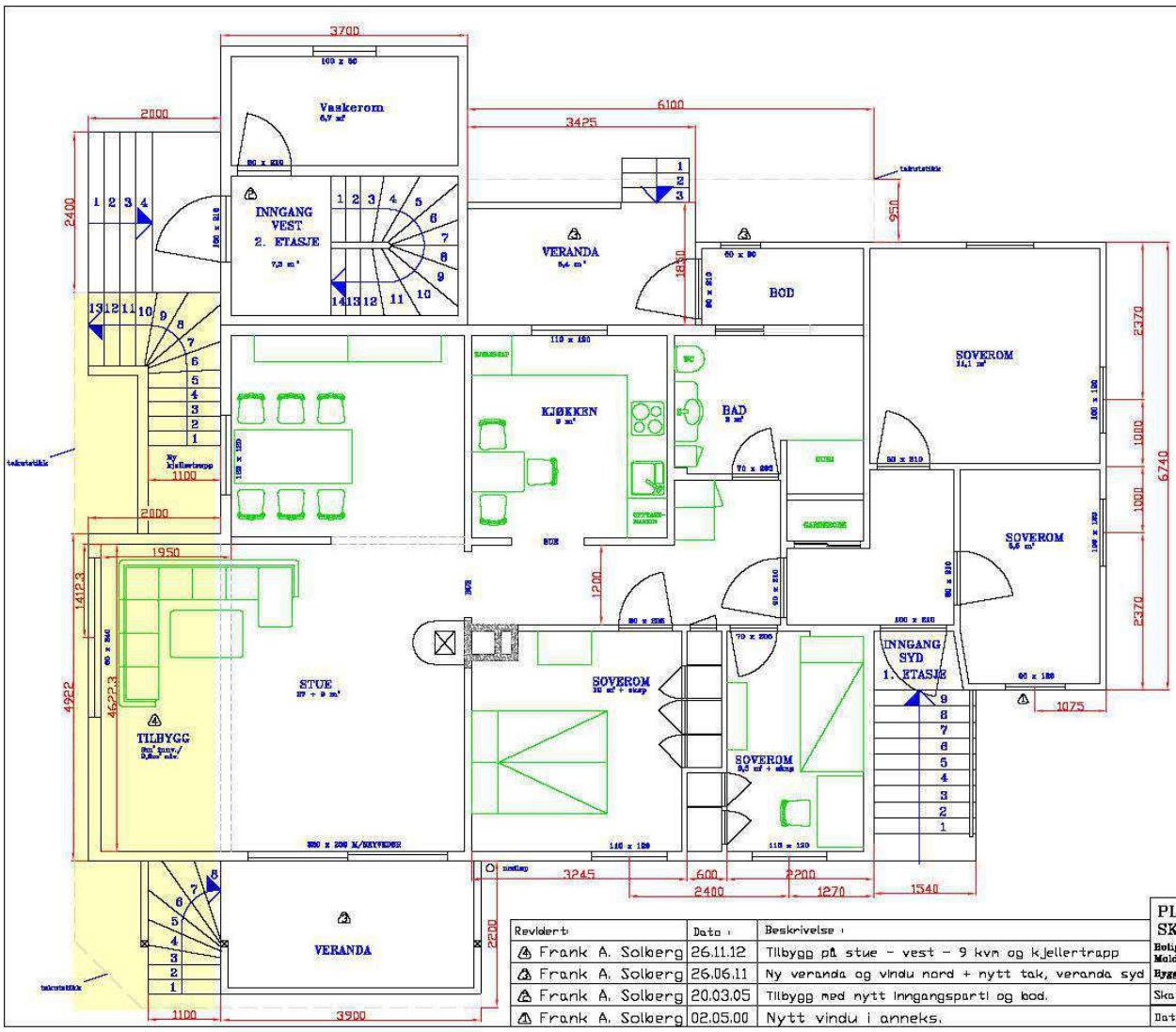


Revidert	Dato :	Beskrivelse :
4 Frank Ai. Solberg	26.11.12	Tilbygg stue i etg (vest)
3 Frank Ai. Solberg	26.06.11	Veranda 2 etg (sør) ombygd til takutstikk
2 Frank Ai. Solberg	28.03.05	Tilbygg m/veranda nord/vest.
1 Frank Ai. Solberg	02.05.00	Nytt vindu i anneks

FASADE MOT SYD
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955.
Byggeår: 1960 X -61

Skala : 1:50	Tegn. av: Frank Ai. Solberg
Dato : 26.11.12	Arkiv: fa_syd.dwg



Revidert:	Dato :	Beskrivelse :
Frank A. Solberg	26.11.12	Tilbygg på stue - vest - 9 kvm og kjellertrapp
Frank A. Solberg	26.06.11	Ny veranda og vindu nord + nytt tak, veranda syd
Frank A. Solberg	20.03.05	Tilbygg med nytt inngangsparti og bod.
Frank A. Solberg	02.05.00	Nytt vindu i anneks.

PLANTEGNING 1. ETASJE
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Boligen er konstruert av M.N.A.I Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1956 .
Byggeår: 1956 / -61

Skala : 1:60	Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 26.11.12	Arkiv: 1-etg.dwg

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/01463-24	Kristine Jønsson	03.02.2021

Skogvegen 19 B, vedtak oppretting av ny boenhet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	25 / 682 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	25 / 682 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Byggpartner stig havnes
Ansvarlig prosjekterende:	BYGGPARTNER STIG HAVNES
Ansvarlig prosjekterende:	FLATAKER VVS AS
Ansvarlig utførende:	FLATAKER VVS AS
Ansvarlig utførende:	MIX BYGG AS
Tiltakshaver:	Bjørnar Gundersen

Vedtak

Byggesakskontoret avslår søknaden. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse(r) er bakgrunn for avslaget: TEK17 § 12-7, jf. pbl. § 19-2.

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

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

Med hilsen

Kristine Jønsson
juridisk rådgiver

Roar Moen
enhetsleder byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Mottakere:
Byggpartner stig havnes

Kopi til:
Bjørnar Gundersen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.08.20. Søknaden er komplettert 01.02.20.

Søknaden gjelder opprettelse av ny boenhet i kjeller i Skogvegen 19b.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan nr. 0166 «Mindre vesentlig reg.endring for området nord for Langmyrvegen, Skogvegen». Eiendommen er regulert til bolighus.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Berørte myndigheter
Molde Bydrift har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i vedtak datert 30.06.20.

Byggeprosjektet
Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon
Søknaden gjelder dispensasjon fra TEK 17 § 12-2 som gjelder takhøyde i rom for varig opphold. Søker har gitt følgende begrunnelse:

«Det vises til tilsvarende problemstillinger innad i kommunen samt preaksepterte løsninger fra Sintef Byggforsk. Byggforsk anbefaler etasjehøyde lavere enn 2,2 m i boligrom. Med bakgrunn i dette kan vi ikke se at bestemmelsene tilsidesettes vesentlig. Det søkes om dispensasjon fra krav i TEK17 § 12-7. Laveste etasjehøyde bil bli 2250 mm (soverom), mens høyeste vil blir 2280 mm (kjøkken/stue). Soverommene er på 8.2 m2 og romvolumet vil bli på 18,5m3. Regelverket anbefaler ikke romvolum under 15m3. Etter vår mening holder vi oss godt innenfor anbefalte verdier og kan derfor ikke se at en dispensasjon her vil avvike vesentlig fra bestemmelsene.

Vi viser her til politiske retningslinjer både fra lokalt og sentralt hold der det anbefales at eksisterende bygg, der det er mulig kan bruksendres til boligformål. Denne boligen ligger i rimelig gangavstand fra sentrum, barneskole og videregående skole. Den ligger også i gangavstand fra to matbutikker. Omsøkt tiltak er av en slik størrelse at den fint kan romme en liten familie i startfasen.»

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og høyde, og sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset den forventede bruken av rommet.

Det følger av TEK17 § 12-2 (2) bokstav a at rom for varig opphold i boenhet skal ha romhøyde på minimum 2,4 meter. Det er viktig å merke seg at annet ledd omhandler nye boenheter. I tredje ledd av bestemmelsen finner man reglene for takhøyde der man bruksendrer innenfor boenheten.

Dette er også kjernen i problemstillingen i denne saken. Idet man oppretter en ny boenhet trer alle kravene i TEK17 inn for fullt. Dette skiller seg fra tilfellet hvor man bruksendrer rom i kjeller for å kunne leie ut. I denne saken er det tale om en ny boenhet, jf. Byggesaksforskriften § 2-2.

Forskriftsteksten viser i denne bestemmelsen til konkret minimum takhøyde for ulike rom. Tidligere, i TEK10, var det de samme verdiene lagt til grunn som preakseptert ytelse i veiledning til TEK10. Da TEK17 trådte i kraft har lovgiver valgt å flytte de konkrete tallene for takhøyde inn i selve forskriftsteksten. Konsekvensen av dette er at kravene har høyere rettskildemessig verdi, samtidig som det sender sterkt signal fra lovgiver hvor krav til romhøyde tydeliggjøres. Etter kommunens syn taler dette i aller høyeste grad for at en dispensasjon i denne saken vil føre til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers anførsel om at Byggforsk åpner for takhøyde ned til 2,2 meter i rom for varig opphold, må sees i sammenheng med TEK17 § 12-2 i sin helhet. Når det gjelder rom for varig opphold innenfor en boenhet, kan det være takhøyde på 2,2 meter. Slik kommunen ser det, er det ingen motstrid. Dersom man skulle legge til grunn at Byggforsk åpner for takhøyde i nye boenheter under 2,4 meter, vil forskriften gå foran på grunn av rettskildemessig verdi.

Det vurderes dermed at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere om fordelene ved tiltaket større enn ulempene da det er tale om kumulative vilkår. Vilkårene for dispensasjon fra tek17 § 12-2, jf. pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret ikke dispensasjon fra TEK17 § 12-7.

Vurdering/begrunnelse
Søknad om opprettelse av ny boenhet er betinget av dispensasjon fra TEK17 § 12-7 om takhøyde. Ettersom dispensasjon ikke gis, må søknad om opprettelse av ny boenhet avslås.

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

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.

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 forvaltningsloven §§ 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

From: Bjørnar Gundersen
Sent: Wed, 29 Sep 2021 19:53:27 +0000
To: Gjerde, Hans Edvard Dahl
Subject: Skogvegen 19b
Attachments: Tegning kjeller med angitt plassering av trapp.pdf, Løsning med trapp til kjeller.jpg

Hei

Viser til teamsmøte i dag.

Jeg har som nevnt funnet en egnet plass for å installere ei trapp ned til kjelleren.
Ved å installere denne vil jeg da ha innvendig forbindelse og da kan jeg vel søke om bruksendring på rommene nede uten at det blir definert som egen bruksenhet? Se vedlagt bilde av plan 1 hvor trappeplasseringen vises.
Videre lurer jeg på om jeg kan søke om dette på egenhånd? Uten noen ansvarlig foretak.
Og må jeg sende ut ny nabovarsler? Selv om det ikke er noen endringer på fasaden som ble varslet til naboene i forrige runde (den søknaden som ble
avvist).

Trappa må muligens bli ganske bratt, er det noe spesielle krav til selve trappa som må ivaretas?

Videre har jeg to ting til i plan 1 som skulle vært endret på tegning.

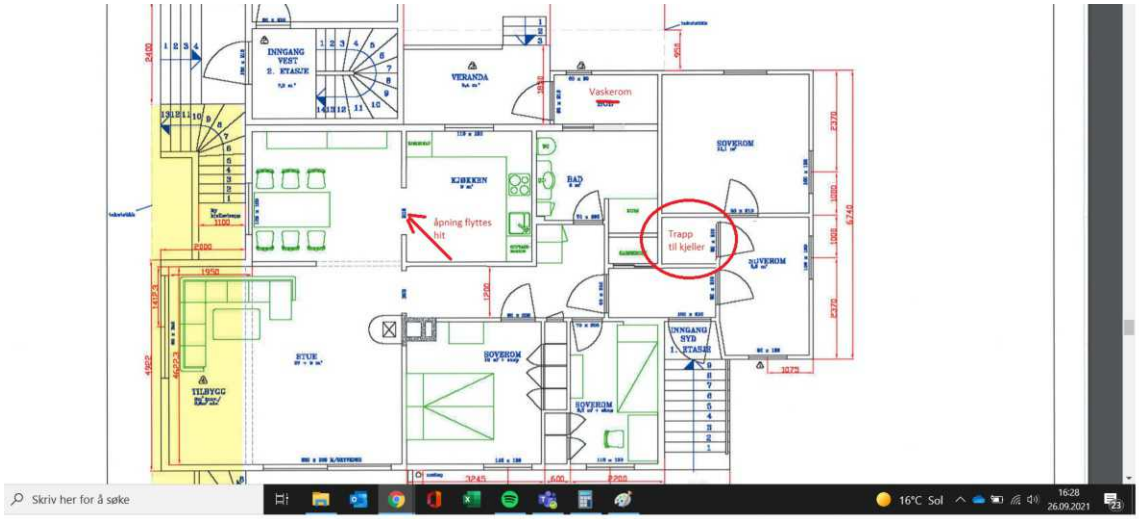
- Åpningen på kjøkkenet skulle vært flyttet, som merket på vedlagt utklipp
- Bod ved bad skulle vært endret til «vaskerom»

Kan jeg søke om dette samtidig?

Med vennlig hilsen
Consto Midt-Norge AS
Bjørnar Gundersen
Prosjektsjef
Mob. +4797955850

E-post: Bjornar.Gundersen@consto.no

Følg oss gjerne på


INNGANG VEST 2. ETASJE
VERANDA
Vaskerom
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
åpning flyttes hit
Trapp til kjeller
SOVEROM
STUE
SOVEROM
SOVEROM
INNGANG SYD 1. ETASJE
TILBYGG
Skriv her for å søke
16°C Sol
16:28
26.09.2021

Molde kommune
Byggesak og geodata

Frank Arne Solberg
Skogvegen 19

6415 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/3340-0	Mona Aagaard-Nilsen	25/682	26.09.2006

Svar på melding om tilbygg for nytt inngangsparti, vaskerom og veranda for 2. etg., Skogvegen 19

Vi har mottatt Deres melding om tilbygg for nytt inngangsparti, vaskerom og veranda for 2. etasje datert 240405, mottatt 110505. Molde kommune beklager lang saksbehandlingstid.

Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a om mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. også § 9 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Tiltaket godkjennes under følgende forutsetninger:

1. 11111111Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:

   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og med minsteavstand på 2,3 m til nabogrense.

   Etter søknad kan kommunen justere plasseringen i plan og høyde med inntil 0,5 m før igangsetting uten ny nabovarsling.

3. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m.

4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket er plassert som vist i innsendt melding. Hvis tiltakshaver selv ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Er ikke arbeidet satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding til kommunen.

Kommunen skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

Med hilsen

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Statsforvalteren i Møre og Romsdal

Vår dato: 04.08.2021
Vår ref: 2021/1654
Deres dato: 24.03.2021
Deres ref: BYGG-21/00197

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1
6413 MOLDE

Saksbehandler, innvalgstelefon
Bente Thornes Kosberg, 71 25 84 78

Molde kommune - vedtak i klagesak - Skogvegen 19 B - 25/682 - byggesak

Statsforvalteren stadfester kommunens avslag på søknaden om opprettelse av ny boenhet i Skogvegen 19 B. Klageren har ikke fått medhold. Vedtaket er endelig, og kan ikke klages på.

Statsforvalteren har kommet til at det ikke kan gis dispensasjon fra krav til romhøyde. Søknaden må derfor avslås.

Bakgrunn for saken

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesak den 24.03.21.

Byggpartner Stig Havnes søkte på vegne av Bjørnar Gundersen om tillatelse til å opprette ny boenhet i kjeller på eksisterende tomannsbolig i Skogvegen 19 B. Se søknader av 29.06.20 og 01.02.21.

Molde kommune avslo søknaden den 03.02.21 (sak BYGG-20/01463-24). De kom til at det ikke kunne gis dispensasjon fra krav til takhøyde.

Byggpartner Stig Havnes AS har på vegne av Gundersen klaget på avslaget i brev av 03.02.21. Klager er uenig i at det ikke kan gis dispensasjon fra krav til takhøyde, og viser til preaksepterte løsninger som åpner for romhøyde på 2,2 meter. Klager mener også at argumentet om for lav etasjehøyde kunne blitt påpekt på et mye tidligere tidspunkt, selv om søknad om dispensasjon ble sendt senere.

Klager har i e-post av 14.03.21 kommet med ytterligere merknader til saken. Dette knytter seg til oppdeling i ny boenhet. Klager mener at det at søknaden omfatter egen boenhet ikke betyr noe i denne sammenhengen, og at dette kan endres om ønskelig. Videre at enheten ikke er fysisk atskilt fra annen enhet da det er gjennomgang til felles teknisk rom.

Kommunen behandlet klagen og holdt fast ved sitt vedtak om avslag den 24.03.21. De oversendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, se plan og bygningsloven § 1-9.

Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor klagefristen, og Statsforvalteren kan behandle saken. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Hvis vi gir medhold i klagen kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, se forvaltningsloven § 34.

Rettslig utgangspunkt

Eiendommen Skogvegen 19 B hører inn under den gjeldende kommuneplanen for Molde kommune, og reguleringsplanen «Mindre vesentlig reg.endring for området nord for Langmyrvegen, Skogvegen». Kommuneplanen og reguleringsplanen er juridisk bindende dokumenter som gjennom kart og tilhørende bestemmelser beskriver hvordan et bestemt område kan bygges ut.

Eiendommen er i planen satt av til boligformål. Kommunen har lagt til grunn at tiltaket er i tråd med reguleringsplanen.

I teknisk forskrift (TEK17) er det gitt regler om tekniske krav som stilles til byggverk. Som utgangspunkt gjelder disse reglene også ved tiltak i eksisterende bygninger. I § 12-7 (2) er det stilt krav til romhøyde i boenheter. I rom for varig opphold skal høyden være på minimum 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 meter. Bestemmelsen åpner også for at deler av et rom kan ha en lavere høyde.

I § 12-7 (3) er det gitt en egen bestemmelse for romhøyde som gjelder ved bruksendring i en eksisterende boenhet, der høyden kan være lavere enn 2,4 meter. Denne regelen gjelder likevel ikke når det søkes om å opprette en ny boenhet. Leiligheten det er søkt om har alle hovedfunksjoner for bolig, egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter. Tilgangen til felles teknisk rom er ikke avgjørende her. Siden det her er tale om å opprette en ny boenhet, vil ikke denne bestemmelsen om lavere høyde være aktuell i denne saken.

I dette tilfellet vil laveste etasjehøyde bli 2,25 m (soverom) og høyeste vil bli 2,28 m (stue/kjøkken). Ingen av rommene oppfyller da kravene til romhøyde på 2,4 meter. Siden kravene til romhøyde ikke blir oppfylt, vil en tillatelse kreve et unntak - en dispensasjon - fra forskriftens bestemmelse om romhøyde.

Om dispensasjonsbestemmelsen

Kommunen kan gi dispensasjon fra kravene i teknisk forskrift. I tilfelle må begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt:

1. «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»

2. «I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren vurderer først om vilkår nummer 1 i § 19-2 er oppfylt.

Hensikten med bestemmelsen om takhøyde er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og høyde, og sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset den forventede bruken av rommet. Størrelsen og høyden på et rom har stor betydning for hvordan innemiljøet oppleves.

Avviket fra kravet til romhøyde her blir på inntil 15 cm, og er ikke et ubetydelig avvik. Videre vil ingen deler av boenheten oppfylle kravet til romhøyde, noe som taler for at denne bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det kan heller ikke være avgjørende at forskriften åpner for at deler av et rom kan ha lavere høyde, da dette forutsetter at kravet til høyde i alle fall må oppfylles for deler av rommet. Enda mindre kan det begrunne at det gis unntak for romhøyde for en hel boenhet.

Statsforvalteren kan heller ikke se at det kan legges avgjørende vekt på bestemmelsen i § 12-7 (3) og de preaksepterte ytelsene som åpner for romhøyde på 2,20 meter for hoveddel (2,00 meter for bolig omsøkt før 1.7.2011). Som det går fram i tidligere avsnitt gjelder denne bestemmelsen ved bruksendring innenfor en boenhet. Forskriften stiller på dette punktet strengere krav ved opprettelse av ny boenhet, og det er dette som må legges til grunn ved vurderingen.

Statsforvalteren er i likhet med kommunen kommet til at en dispensasjon fra romhøyde i denne saken vil føre til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret i § 19-2 for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Vi vil derfor ikke gå inn i en vurdering av det andre vilkåret. Siden tiltaket ikke kan godkjennes uten dispensasjon, må søknaden avslås.

Når det gjelder klagepunktet som går på at kravene til etasjehøyde burde blitt påpekt på et tidligere tidspunkt, har kommunen kommentert dette i sin klagebehandling. Statsforvalteren kan uansett ikke se at dette momentet vil ha noen betydning for den vurderingen som er gjort i saken.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren stadfester Molde kommunes vedtak om å avslå søknad om dispensasjon og tillatelse for opprettelse av ny boenhet, sak BYGG-20/01463-24.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke klages på, se forvaltningsloven § 28.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med hilsen

Ann Lilly Inderhaug Orvik (e.f.)
Ass. direktør

Bente Thornes Kosberg
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørnar Gundersen	**Skogvegen 19 B**	**6415**	**MOLDE**
BYGGPARTNER STIG HAVNES	**Brautvegen 12**	**6408**	**AUREOSEN**

Utskriftsdato: 23.04.2025

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.**	25	**Bruksnr.**	682	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skogvegen 19B, 6415 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	5 191,60 kr
Eiendomsskatt	7 446,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	5 772,59 kr
Vann	4 223,00 kr
Sum	**23 313,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	167 m2	13,22 kr	1/1	0 %	2 208,57 kr	552,14 kr
Vann - Stipulert forbruk	167 m3	13,30 kr	1/1	0 %	2 221,10 kr	555,28 kr
Avløp - Abonnementsledd	167 m2	14,84 kr	1/1	0 %	2 477,86 kr	619,46 kr
Avløp - Stipulert forbruk	167 m3	14,45 kr	1/1	0 %	2 413,15 kr	603,29 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	797,75 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	1 stk	2 090,00 kr	1/1	0 %	2 090,00 kr	522,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1 241,00 kr	1/1	0 %	1 241,00 kr	310,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	714,45 kr	1/1	0 %	714,45 kr	178,61 kr
eSkatt - Boliger	2068500 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	7 447,00 kr	1 861,50 kr
Bruksareal (BRA)	167 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**24 004,13 kr**	**6 000,78 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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 24.04.2025

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:	**25**	Bnr:	**682**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Skogvegen 19B, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 22.11.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 17.04.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

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

Dato: 29.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

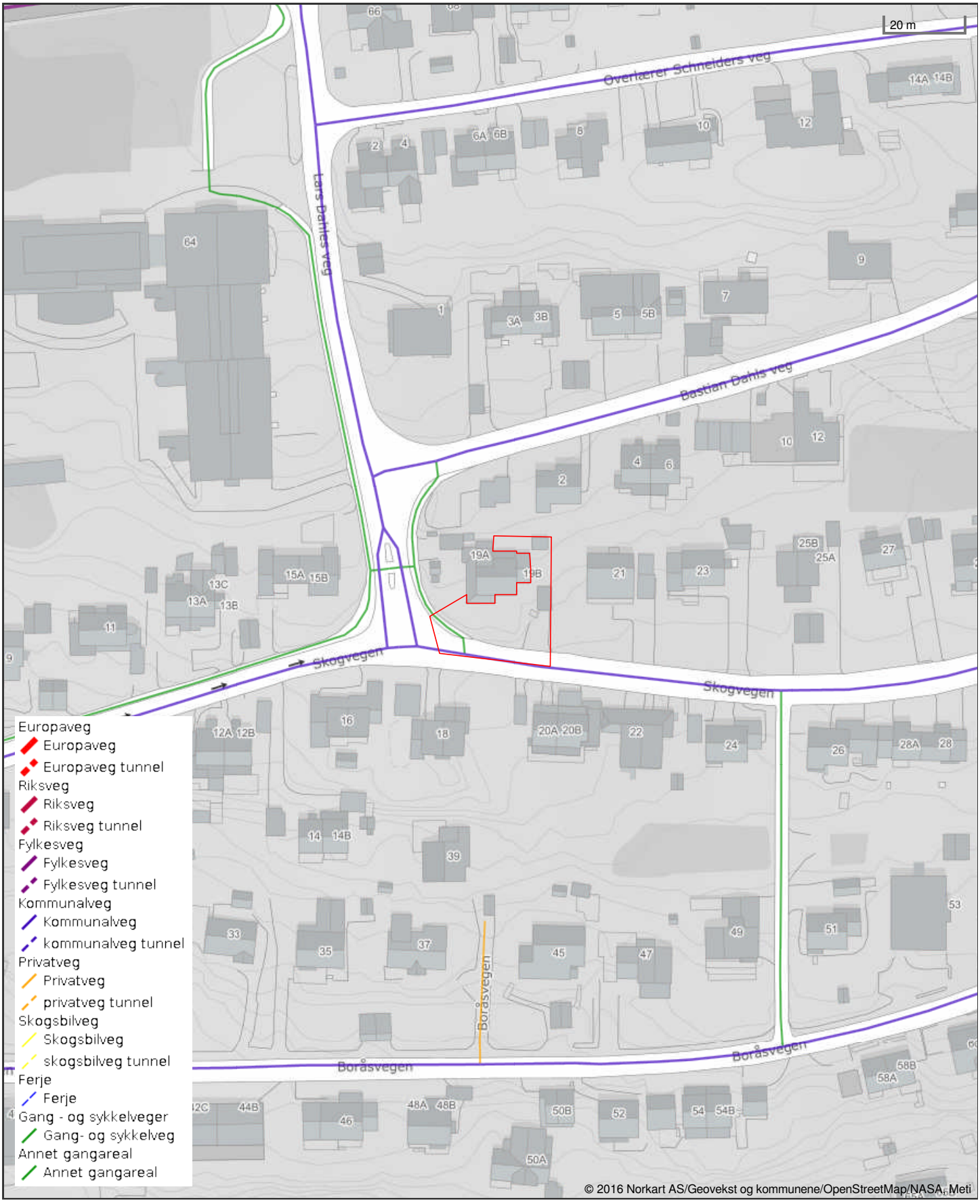
Gnr:	**25**	Bnr:	**682**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Skogvegen 19B, 6415 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/682//1



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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251087
Vår referanse: 3733120/26236447
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 148

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
786252	200	31.8.2016	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	682	0	1

[ ] 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: 602021417
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
260867	SOLBERG FRANK ARNE	H0101	SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	682

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
30 AUG. 2016
Molde kommune
Sign.:

Doknr: 786252 Tinglyst: 31.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/786252/200
Uthentet 2025-04-24 13:24

2016/2337

MOTTATT
- 1 JULI 2016
MOLDE KOMMUNE

Begjæring om 1) ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Frank Arne Solberg	
Adresse: Skogvegen 19	
Postnr. / Poststed: 6415 Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 26086740124 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde kommune	25	682		1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
26086740124	Frank Arne Solberg (Snr 1)	1/2
26086740124	Frank Arne Solberg (Snr 2)	1/2

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	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	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: 2 = nevner: 2

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.

Endring av inndeling av eierseksjoner etter tilbygg av ny trappe oppgang til 2. etg (snr 1) og omdisponering av kjeller til mer hensiktsmessig løsning for seksjoneringen

Dato	Rekvirentens underskrift
30/6-16	Frank Arne Solberg

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 30/6-2016	Frank Arne Solberg	

Dato	Rekvirentens underskrift
30/6-16	Frank Arne Solberg

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) MATRIKKELBREV UTARBEIDET

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
15	682		1 og 2	MOLDE

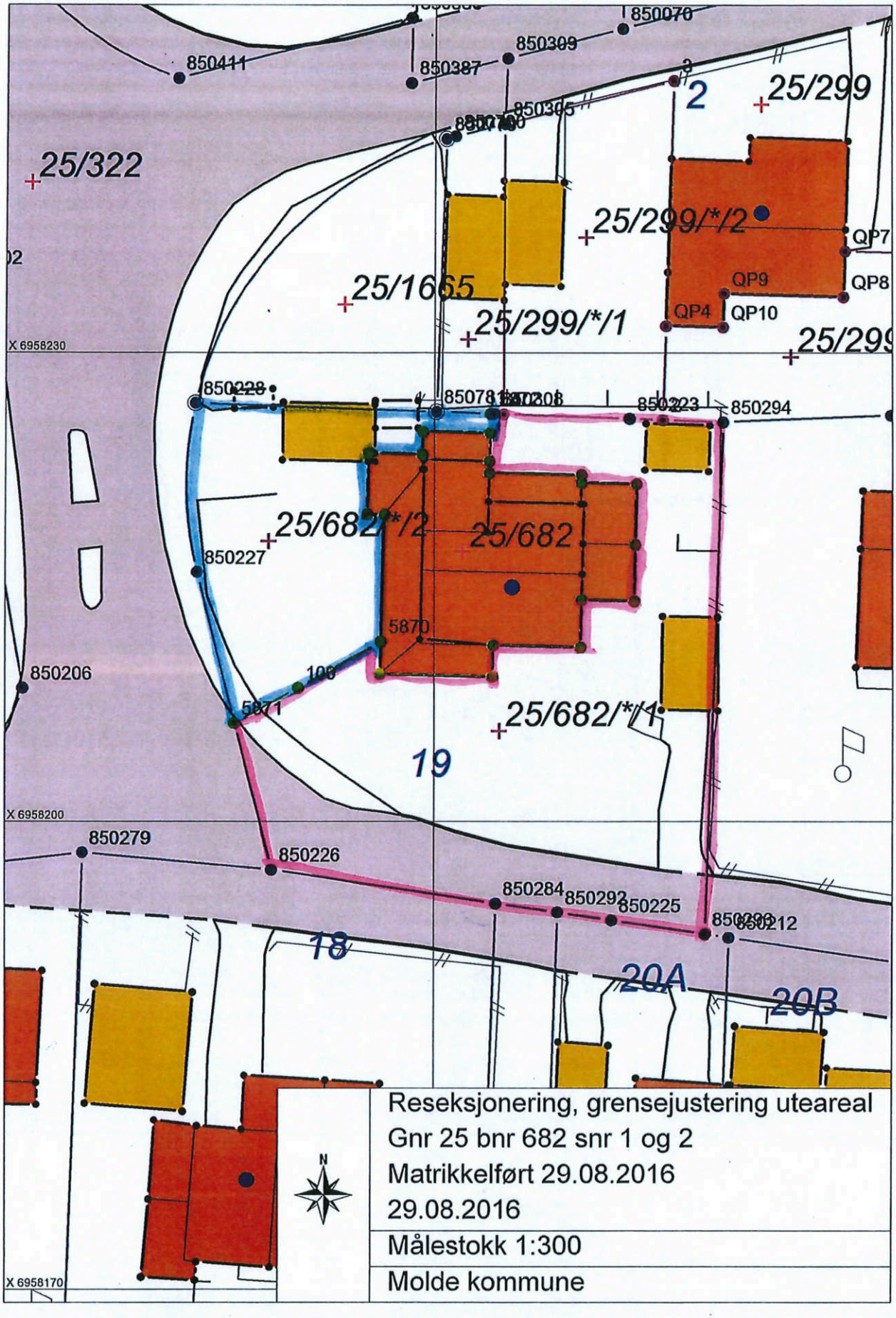
Dato	Stempel og underskrift
29.08.2016	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

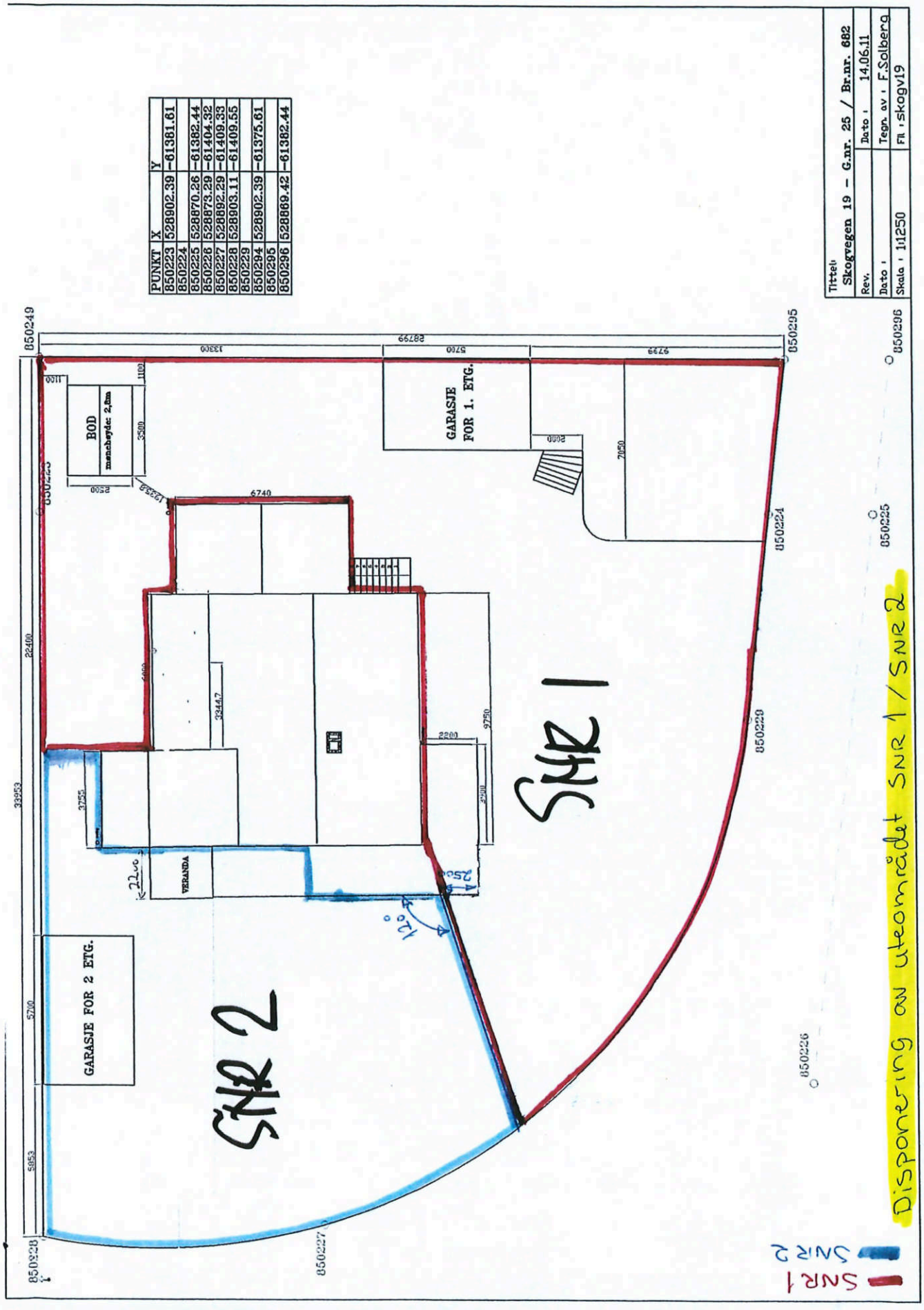
Noter:

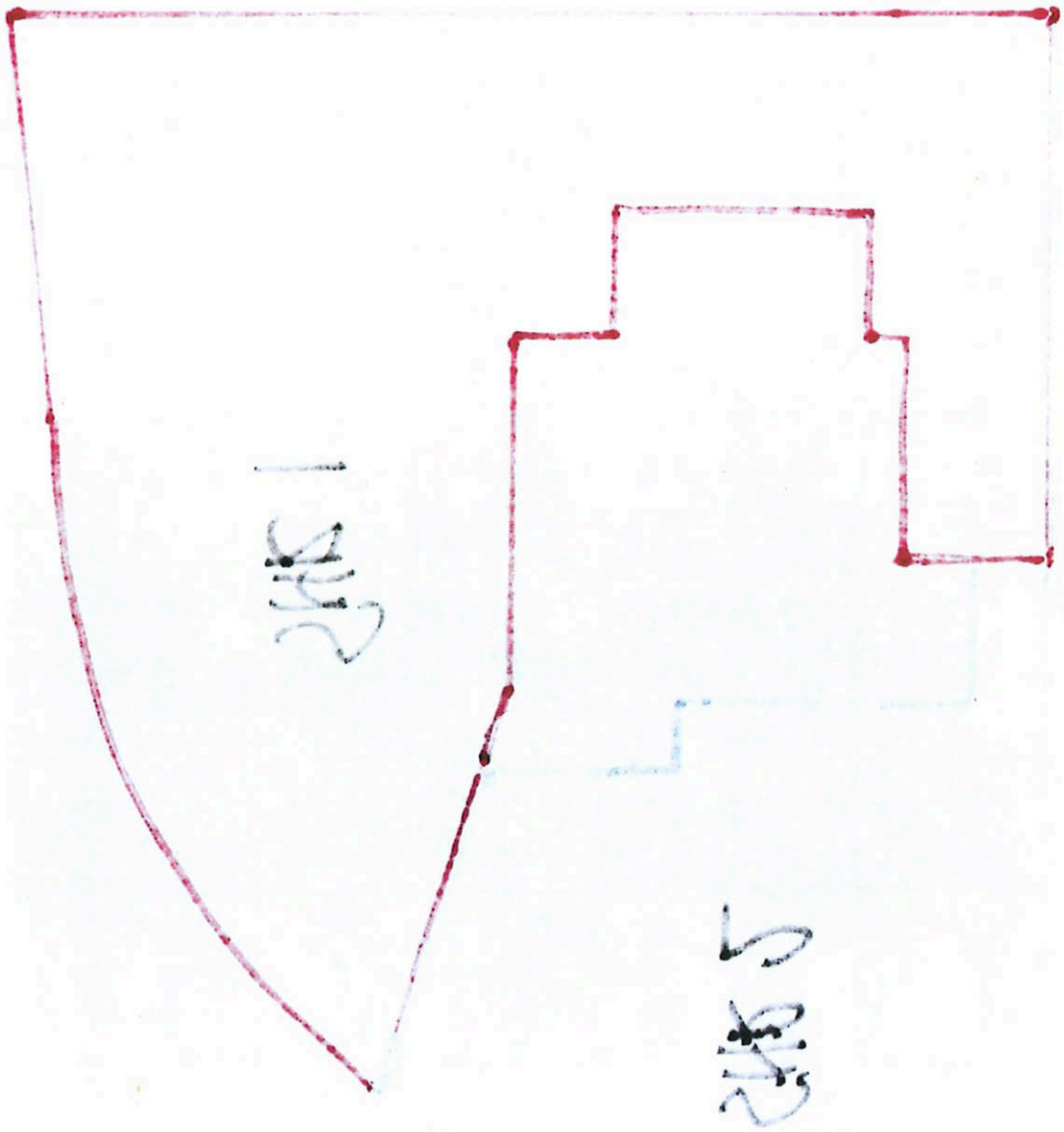
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

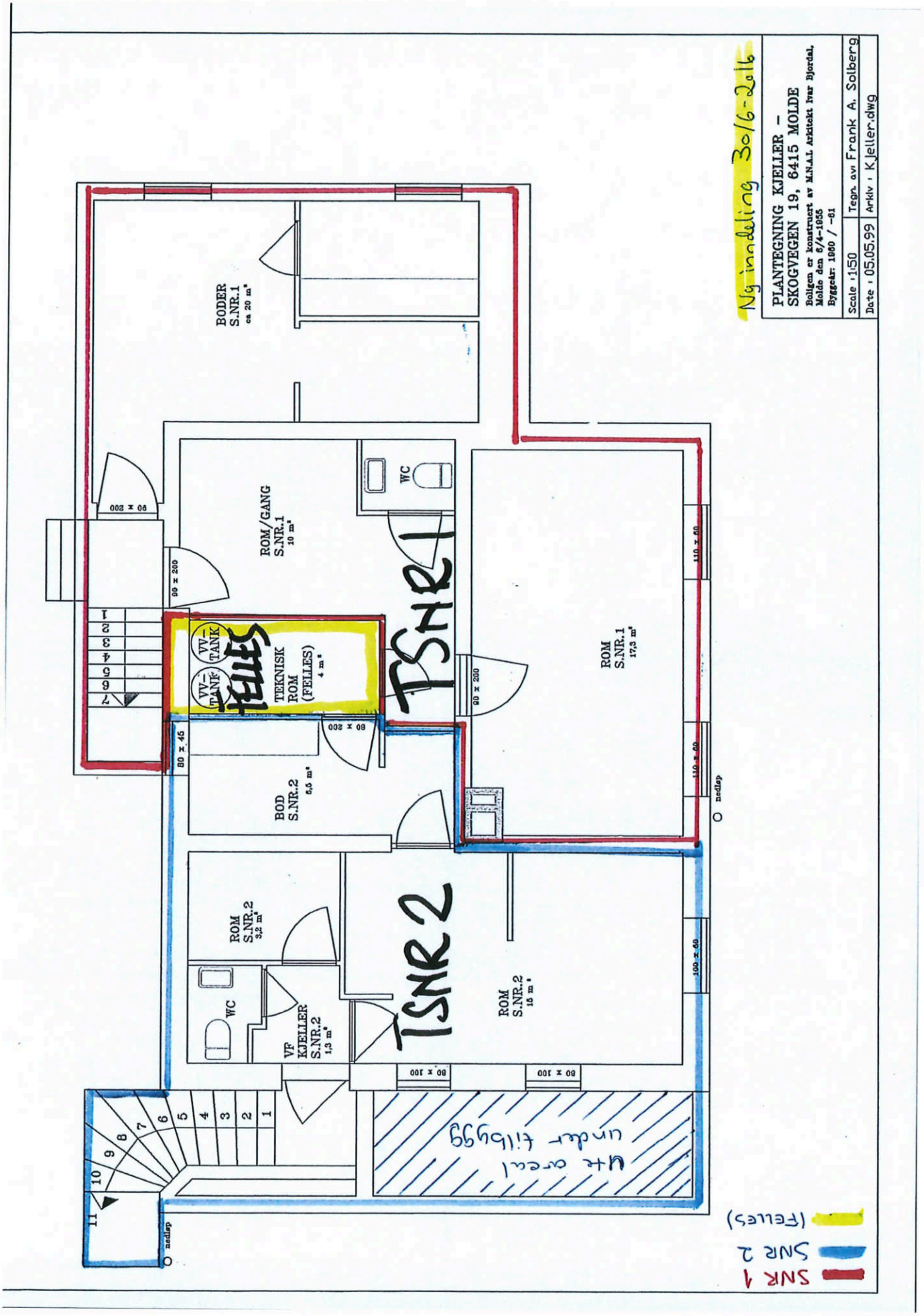
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

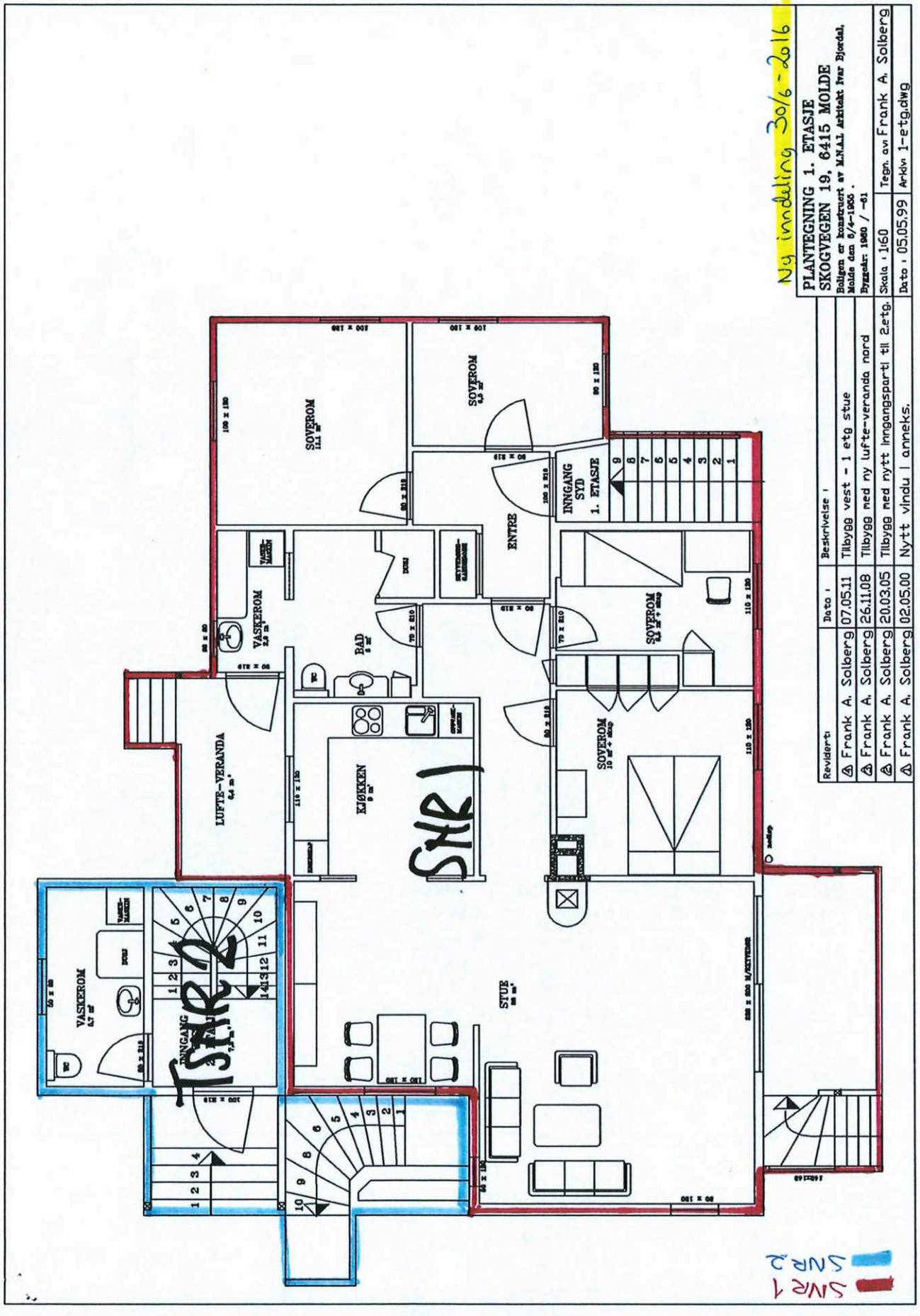
Dato	Rekvirentens underskrift
30/6-2016	Frank Arne Solberg

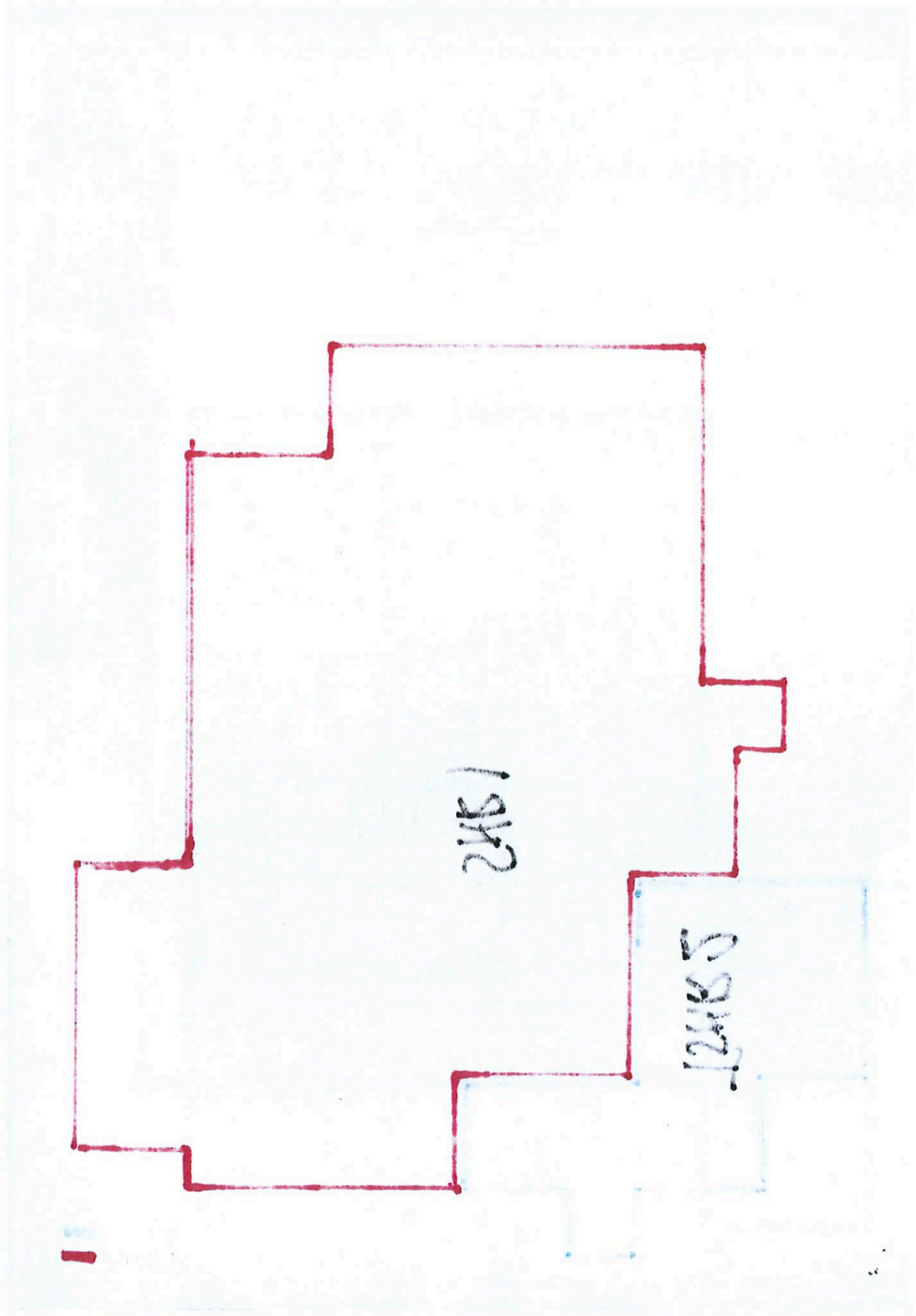

850411
850387
850309
850070
850305
2
25/299
25/322
25/299/*/2
QP7
QP8
QP9
QP4
QP10
25/1665
25/299/*/1
25/299
X 6958230
850228
850223
850294
25/682/*/2
25/682
850227
5870
850206
5871
25/682/*/1
19
X 6958200
850279
850226
850284
850292
850225
850212
18
20A
20B
X 6958170
N
Reseksjonering, grensejustering uteareal
Gnr 25 bnr 682 snr 1 og 2
Matrikkelført 29.08.2016
29.08.2016
Målestokk 1:300
Molde kommune

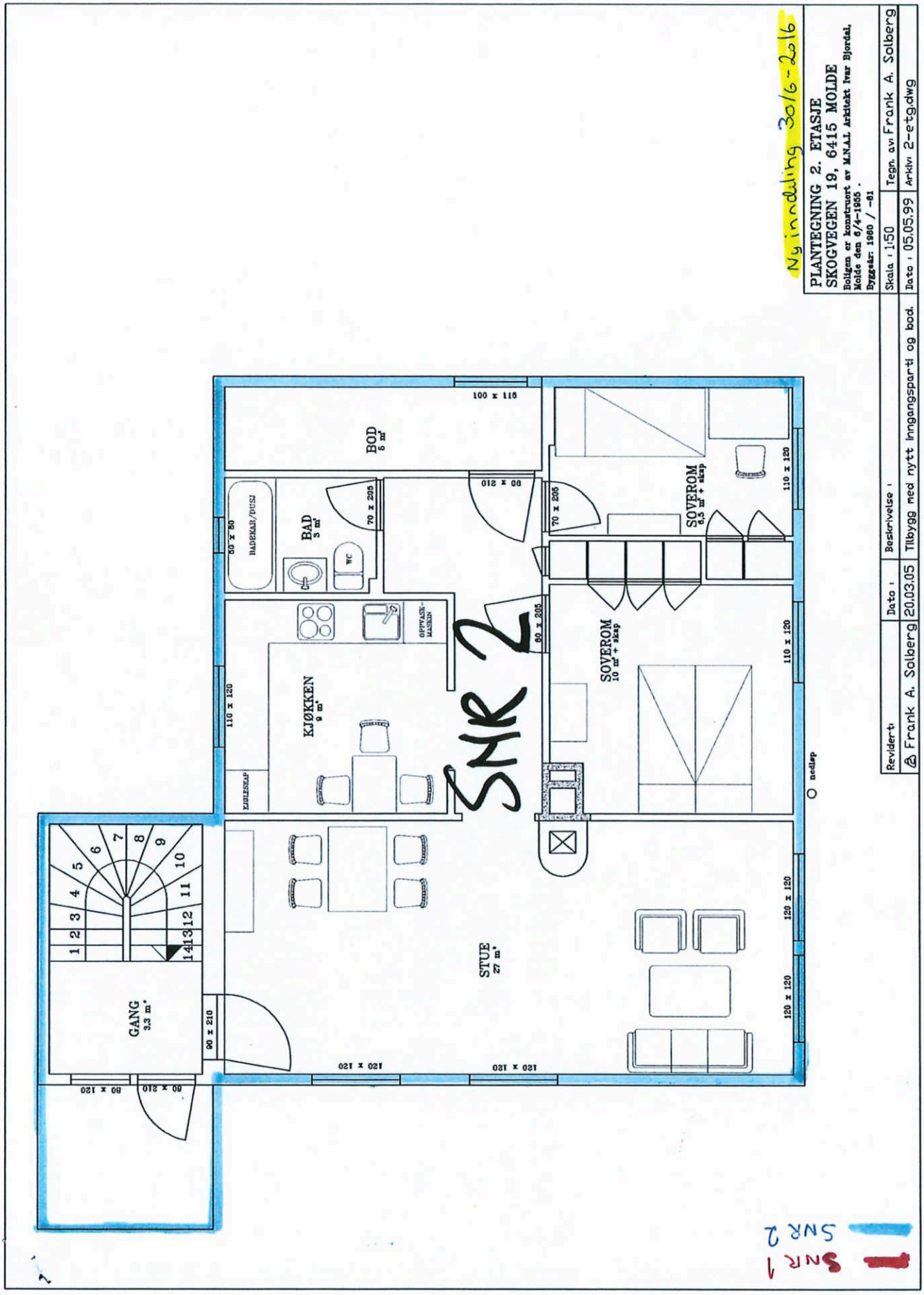

PUNKT X Y
850223 528902.39 -61381.61
850224
850225 528870.26 -61382.44
850226 528873.29 -61404.32
850227 528892.29 -61409.33
850228 528903.11 -61409.55
850229
850294 528902.39 -61375.61
850295
850296 528869.42 -61382.44
Tittel: Skogvegen 19 – G.nr. 25 / Br.nr. 682
Rev.
Dato: 14.06.11
Dato:
Tegn. av: F.Solberg
Skala: 1:1250
Fil: skogv19
850249
850295
850296
850224
850225
850229
850226
850227
850228
GARASJE FOR 1. ETG.
BOD
maxhøyde: 2,8m
VERANDA
GARASJE FOR 2 ETG.
SNR 1
SNR 2
Disponering av uteområdet SNR 1 / SNR 2
SNR 2
SNR 1




Ny inndeling 30/6-2016
PLANTEGNING KJELLER -
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE
Boligen er konstruert av M.N.A.I. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1955
Byggeår: 1960 / -61
Scale : 1:50
Tegn. av Frank A. Solberg
Date : 05.05.99
Arkiv : K.jeller.dwg
BODER S.NR.1 ca 20 m²
ROM/GANG S.NR.1 10 m²
WC
TEKNISK ROM (FELLES) 4 m²
VV-TANK
VV-TANK
FELLES
TSNR1
ROM S.NR.1 17,3 m²
BOD S.NR.2 6,5 m²
ROM S.NR.2 3,2 m²
WC
VF KJELLER S.NR.2 1,3 m²
TSNR2
ROM S.NR.2 15 m²
Ut over under tilbygg
SNR 1
SNR 2
(Felles)


Ny inndeling 30/6 - 2016
PLANTEGNING 1. ETASJE
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE
Boligen er konstruert av M.N.A.I. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 8/4-1965.
Byggeår: 1960 / -61
Skala : 1:50
Tegn. av Frank A. Solberg
Dato : 05.05.99
Arkiv 1-etg.dwg
Revidert: | Dato : | Beskrivelse :
Frank A. Solberg 07.05.11 Tilbygg vest - 1 etg stue
Frank A. Solberg 26.11.08 Tilbygg med ny luft-veranda nord
Frank A. Solberg 20.03.05 Tilbygg med nytt inngangsparti til 2.etg.
Frank A. Solberg 02.05.00 Nytt vindu i anneks.
SOVEROM 11,1 m²
SOVEROM 6,5 m²
INNGANG SYD 1. ETASJE
ENTRE
VASKEROM 4,9 m²
BAD 6 m²
SOVEROM 6,1 m² + skap
SOVEROM 10 m² + skap
LUFTE-VERANDA 6,4 m²
KJØKKEN 9 m²
SNR 1
STUE 28 m²
VASKEROM 4,7 m²
INNGANG 7,2 m²
TSNR 2
SNR 1
SNR 2


24K1
24K2


Ny innmåling 30/6-2016
PLANTEGNING 2. ETASJE
SKOGVEGEN 19, 6415 MOLDE
Boligen er konstruert av M.N.A.L. Arkitekt Ivar Bjordal, Molde den 6/4-1965 .
Byggeår: 1980 / -81
Skala : 1:50
Tegn. av: Frank A. Solberg
Dato : 05.05.99
Arkiv: 2-etg.dwg
Reviderti
Dato :
Beskrivelse :
Frank A. Solberg 20.03.05 Tilbygg med nytt inngangsparti og bod.
SNR 2
BOD 6 m²
BAD 3 m²
BADEKAR/DUSJ
WC
OPPVASK-MASKIN
KJØKKEN 9 m²
KJØLESKAP
SOVEROM 6,5 m² + skap
SOVEROM 10 m² + skap
STUE 27 m²
GANG 3,3 m²
100 x 110
80 x 210
70 x 205
60 x 80
110 x 120
120 x 120
90 x 210
60 x 120
nedsp
SNR 1
SNR 2

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	1502 - MOLDE
Gårdsnummer:	25
Bruksnummer:	682
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	29.08.2016 kl. 15:35
Produsert av:	Erik Dørum
Attestert av:	Molde kommune

MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Orientering om matrikkelbrev

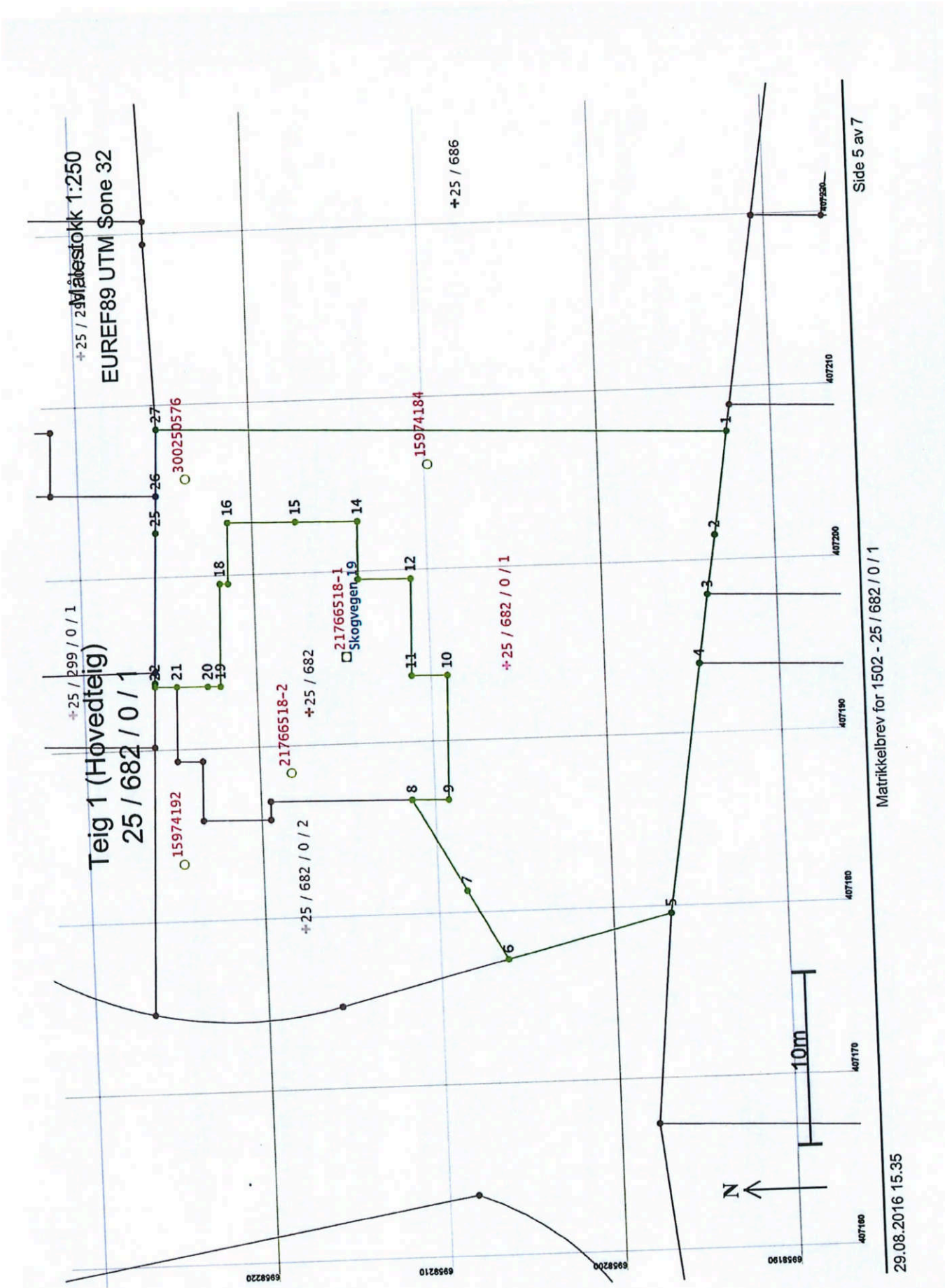
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/786252/200
Uthentet 2025-04-24 13:24


Teig 1 (Hovedteig)
25 / 682 / 0 / 1
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+25 / 686
+25 / 682 / 0 / 1
+25 / 682
+25 / 682 / 0 / 2
+25 / 299 / 0 / 1
30025D576
15974184
15974192
21766518-1
Skogvegen
21766518-2
Side 5 av 7
Matrikkelbrev for 1502 - 25 / 682 / 0 / 1
29.08.2016 15:35
10m
N

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	1502 - MOLDE
Gårdsnummer:	25
Bruksnummer:	682
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	29.08.2016 kl. 15:36
Produsert av:	Erik Dørum
Attestert av:	Molde kommune

MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Orientering om matrikkelbrev

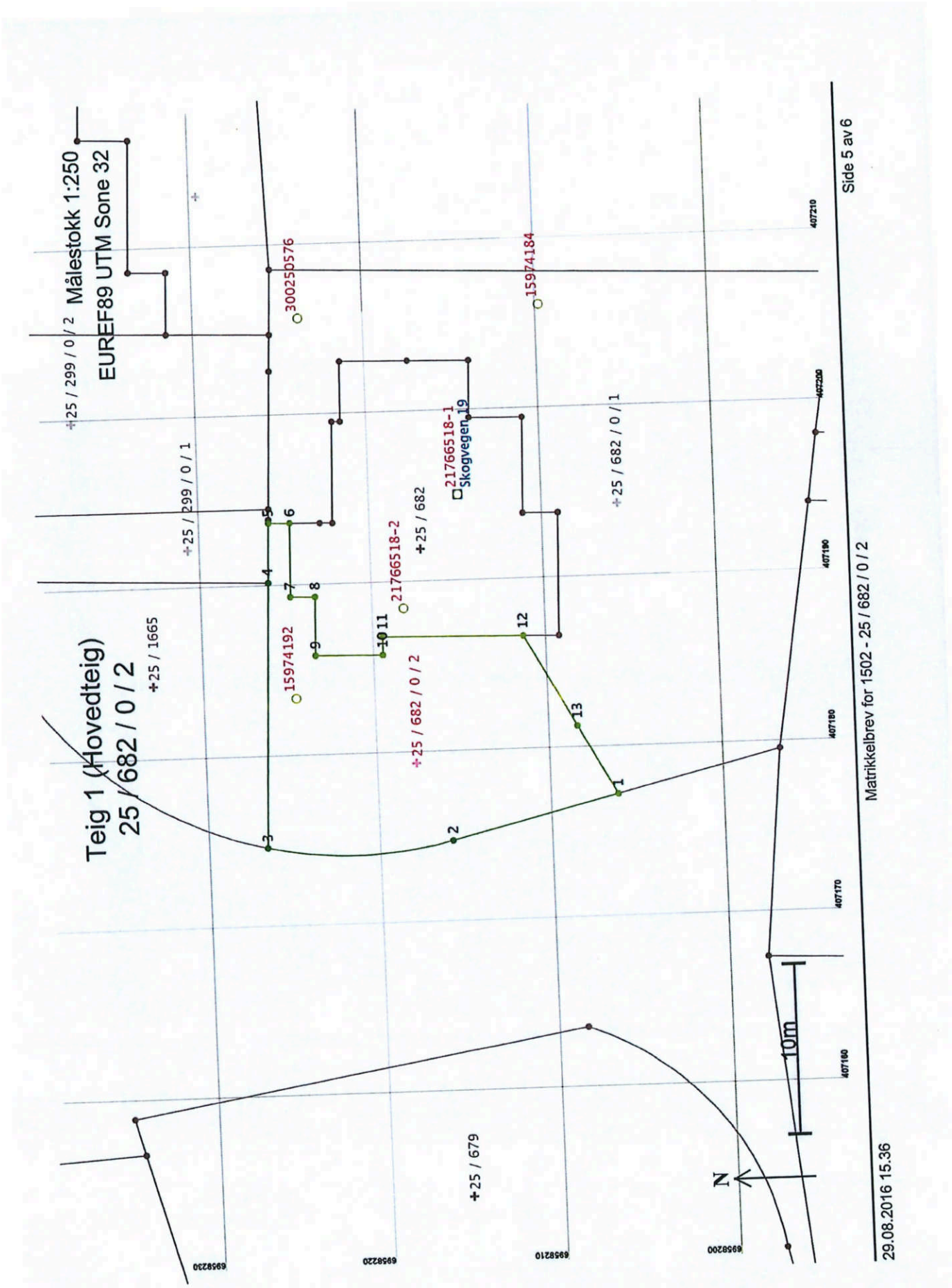
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/786252/200
Uthentet 2025-04-24 13:24


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
25 / 682 / 0 / 2
+25 / 299 / 0 / 2
+25 / 299 / 0 / 1
+25 / 1665
+25 / 682
+25 / 682 / 0 / 1
+25 / 682 / 0 / 2
+25 / 679
300250576
15974184
15974192
21766518-1
Skogvegen 19
21766518-2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
N
10m
Matrikkelbrev for 1502 - 25 / 682 / 0 / 2
29.08.2016 15.36
Side 5 av 6

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251087
Vår referanse: 3733119/26236442
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 147

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9105	60	4.11.1992	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	682	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

PN RAKNES A/S
Sandvn, 12 A
6400 MOLDE

REGISTRERT
04 NOV 1992
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4105

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres maskinelt.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1502	Molde	25	682	-

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
03 10 63	Johan-KRISTIAN Bjørseth	50/100
02 08 57	Norunn Irene Bjørseth	50/100

Doknr: 9105 Tinglyst: 04.11.1992 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eiers[illegible] av etterstående fordelingsliste

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

Sum tellere: 100 = nevner: 100

PN RAKNES
Statsaut. eiendomsmegler
Kun ett kopi bekreftes

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Snr 1 skaleeier av
Norunn Bjørseth og
snr 2 skal eies av
Johan Kristian Bjørseth

Dette dokument kan tinglyses
Molde, den 3.11.92
P N Raknes AS
P.N. Raknes
Statsaut. eiendomsmegler

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Molde 21.9.92	John-Ivar Bjørseth, Norunn Bjørseth

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

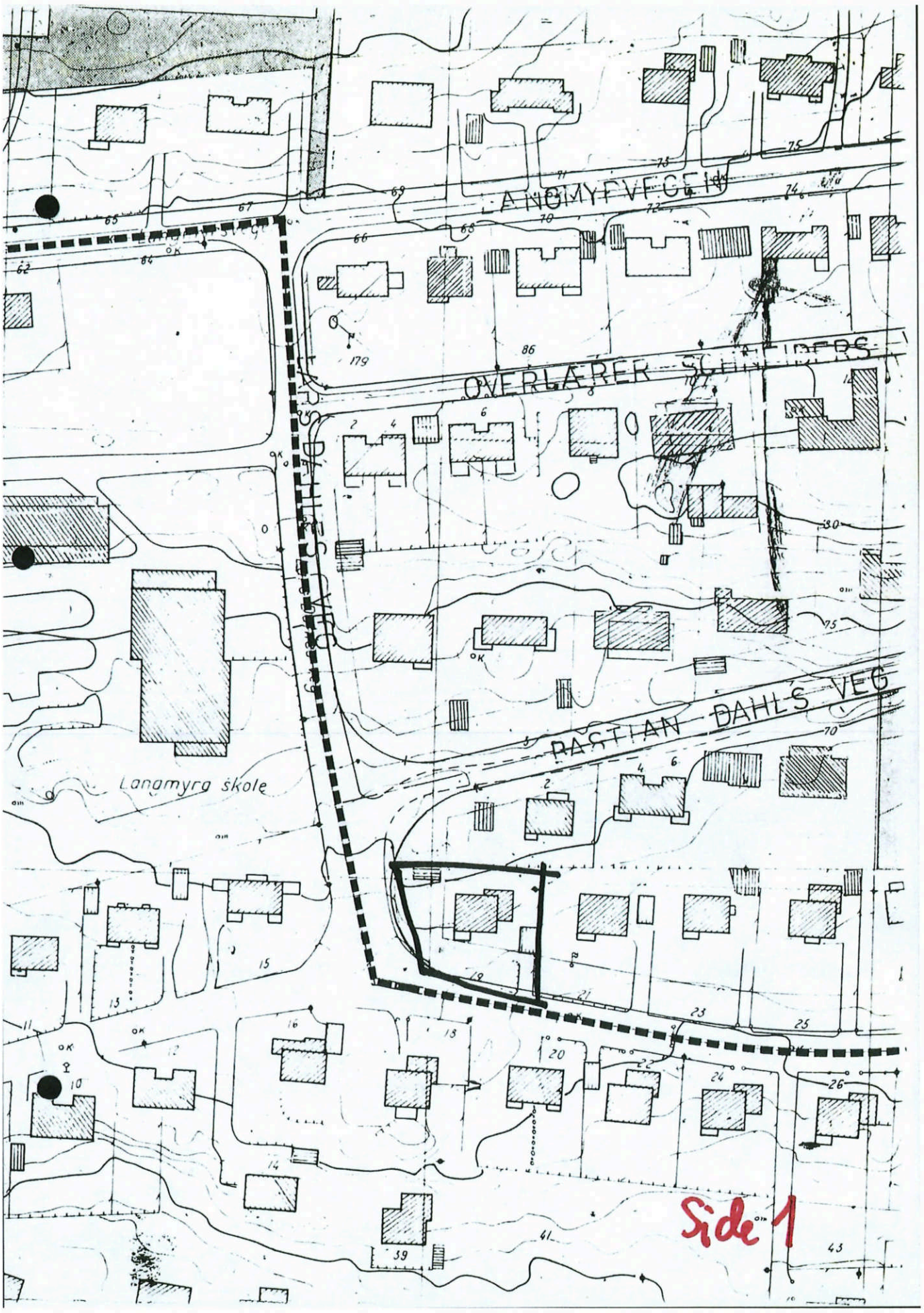
PN RAKNES AS
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER MNEF

PN RAKNES Statsaut. eiendomsmegler Riktig kopi bekreftes

Dette dokument kan tinglyses 3.11.92
Molde, den .....
P N Raknes AS
P.N. Raknes
Statsaut. eiendomsmegler

SEKSJONERING AV EIENDOMMEN

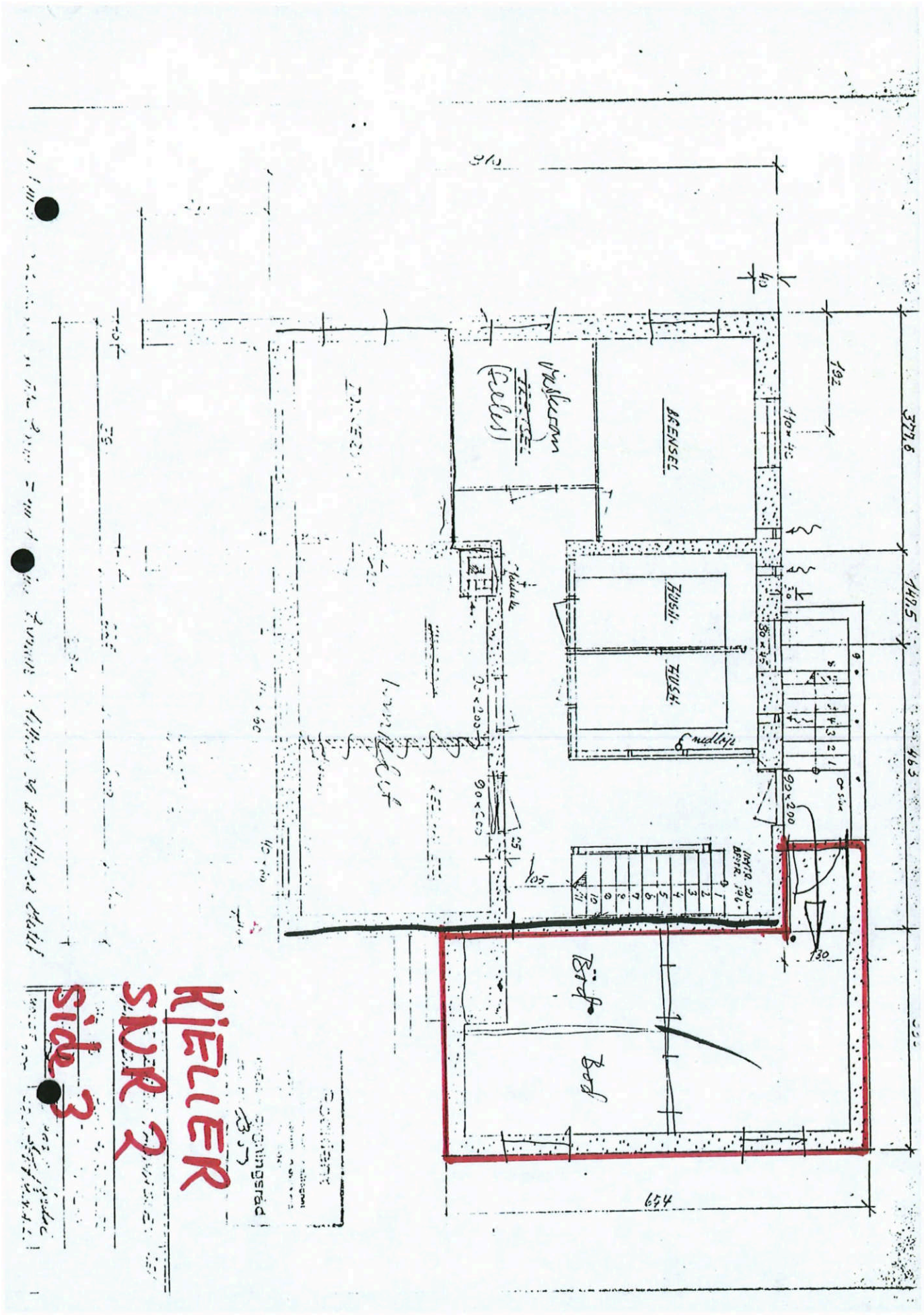
SKOGVEIEN 19 I MOLDE

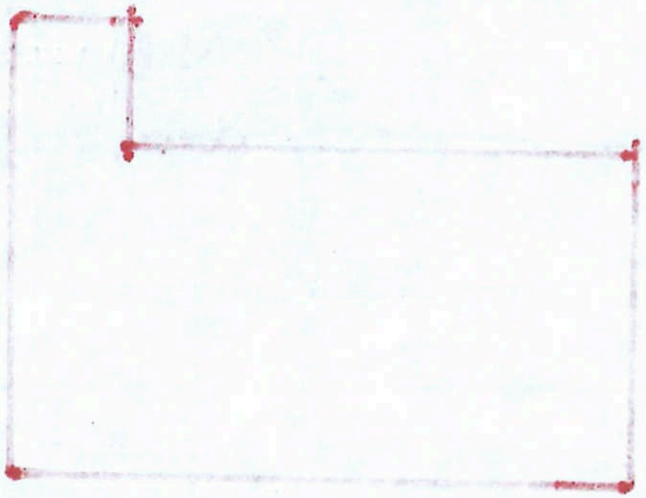

LANGMYRVEGEN
OVERLÆRER SLETTEBØS VEG
SLETTEBØS VEG
PASTIAN DAHLS VEG
Langmyra skole
Side 1

KJELLER
SNR 1
SIDE 2
BRENSEL
FYRSH.
FYRSH.
Bod
Bod
654
463
442.5
372.6
192

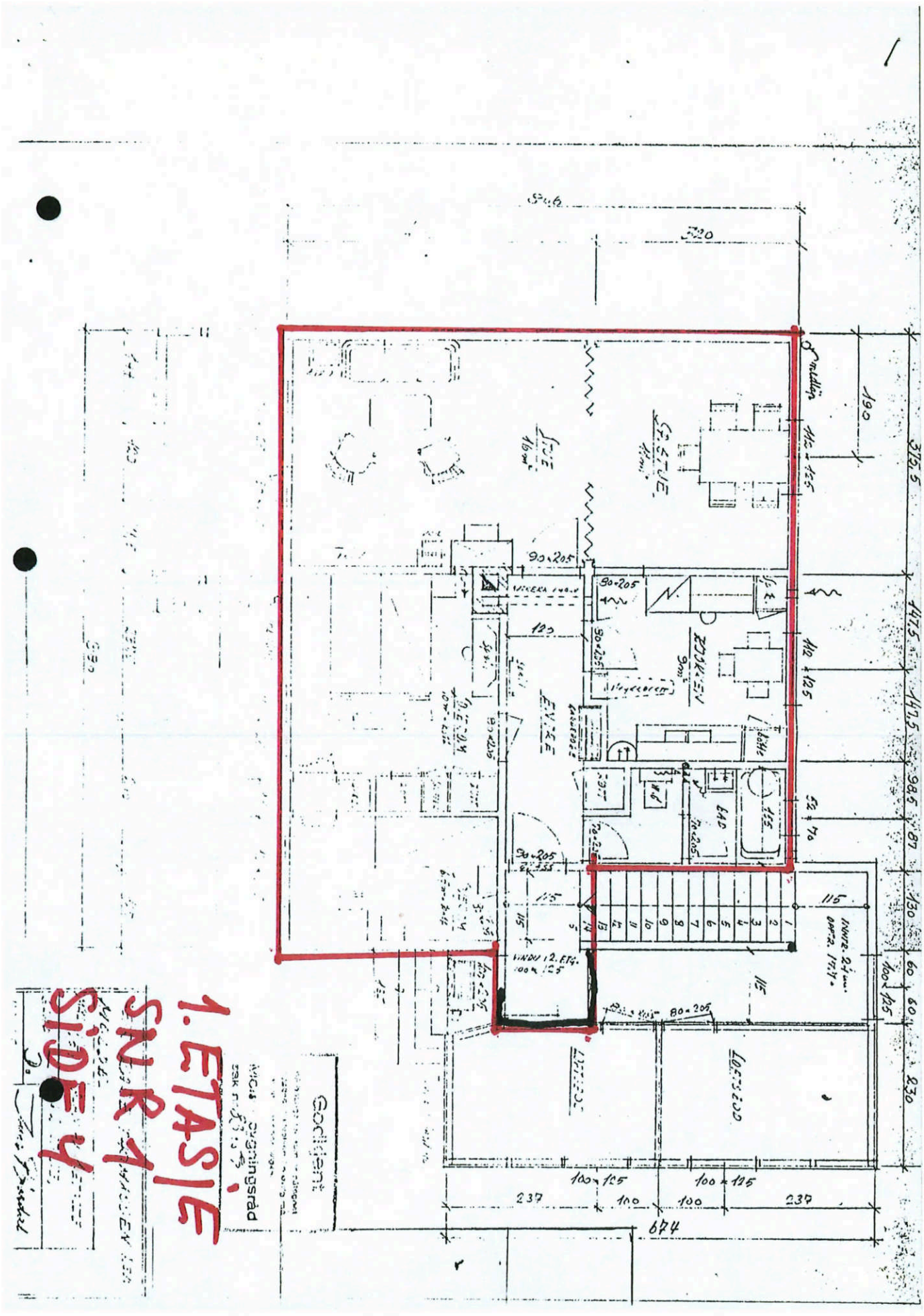


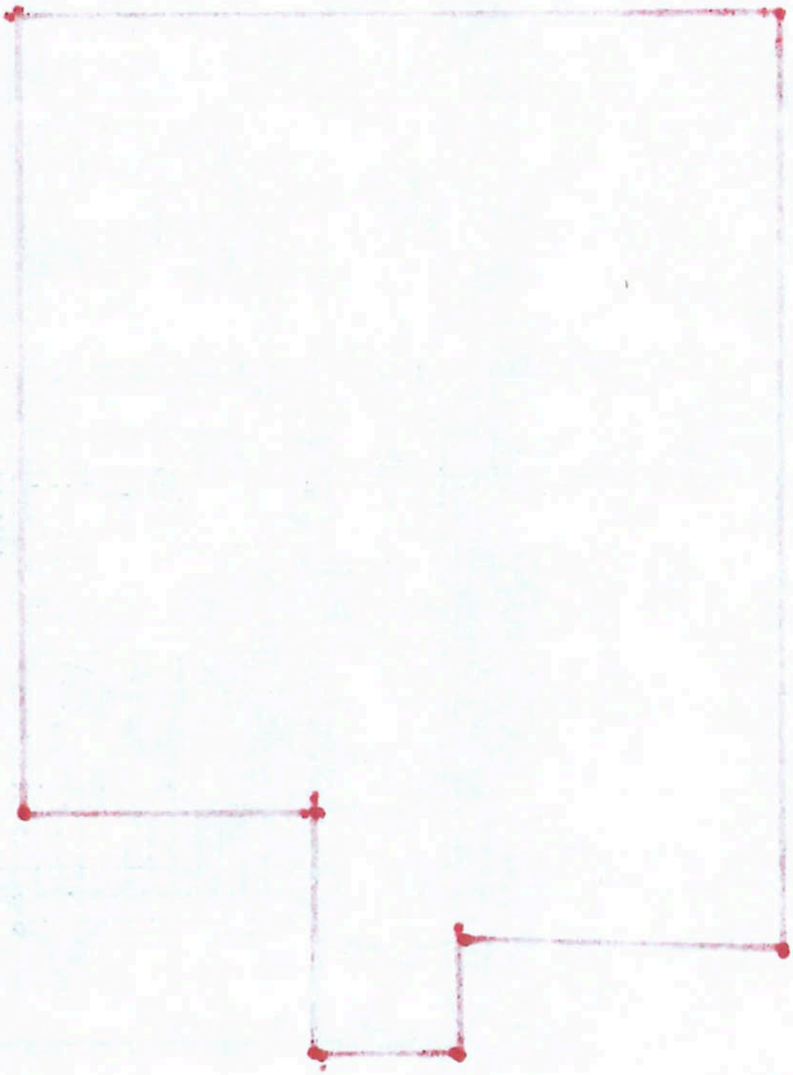
2.10.92
SKAL KJENNES


ARKIVSEL
HUSH.
HUSH.
KJELLER
SNR 2
SIDE 3

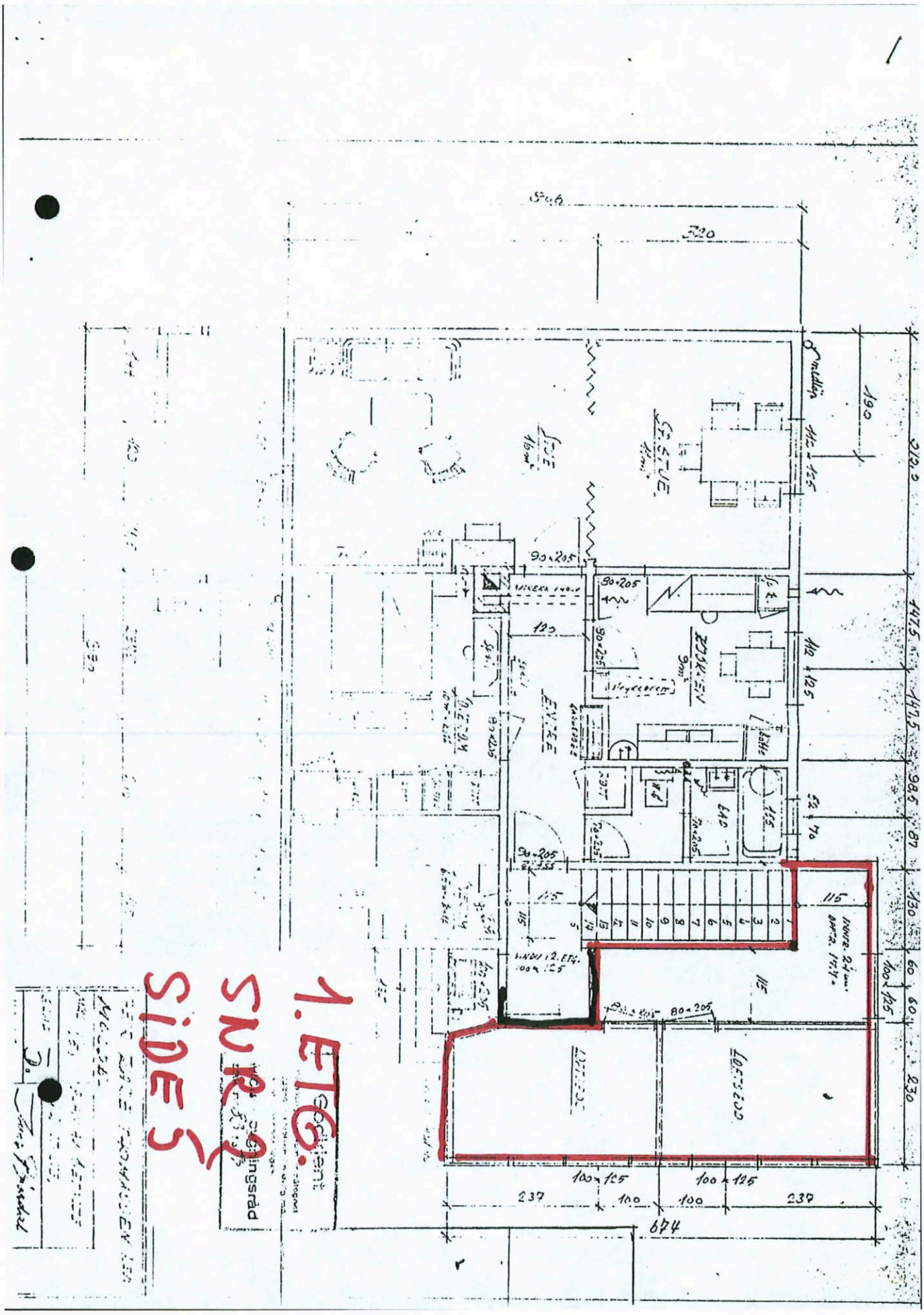


2193
2145
KIMITEK


1. ETASJE
SNR 1
SIDE 4
Søkjent
STUE
ENTRE
LEILIGHET
90×205
100×125
237
100
674



1:2411 ÅKKL
2012


1. ETG.
SNR. 2
SIDE 5

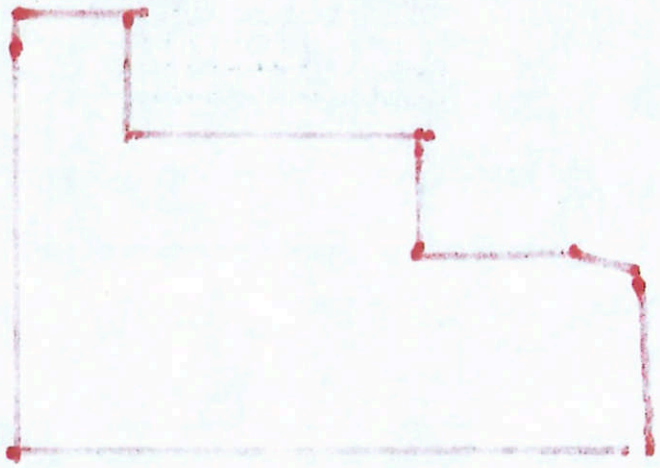
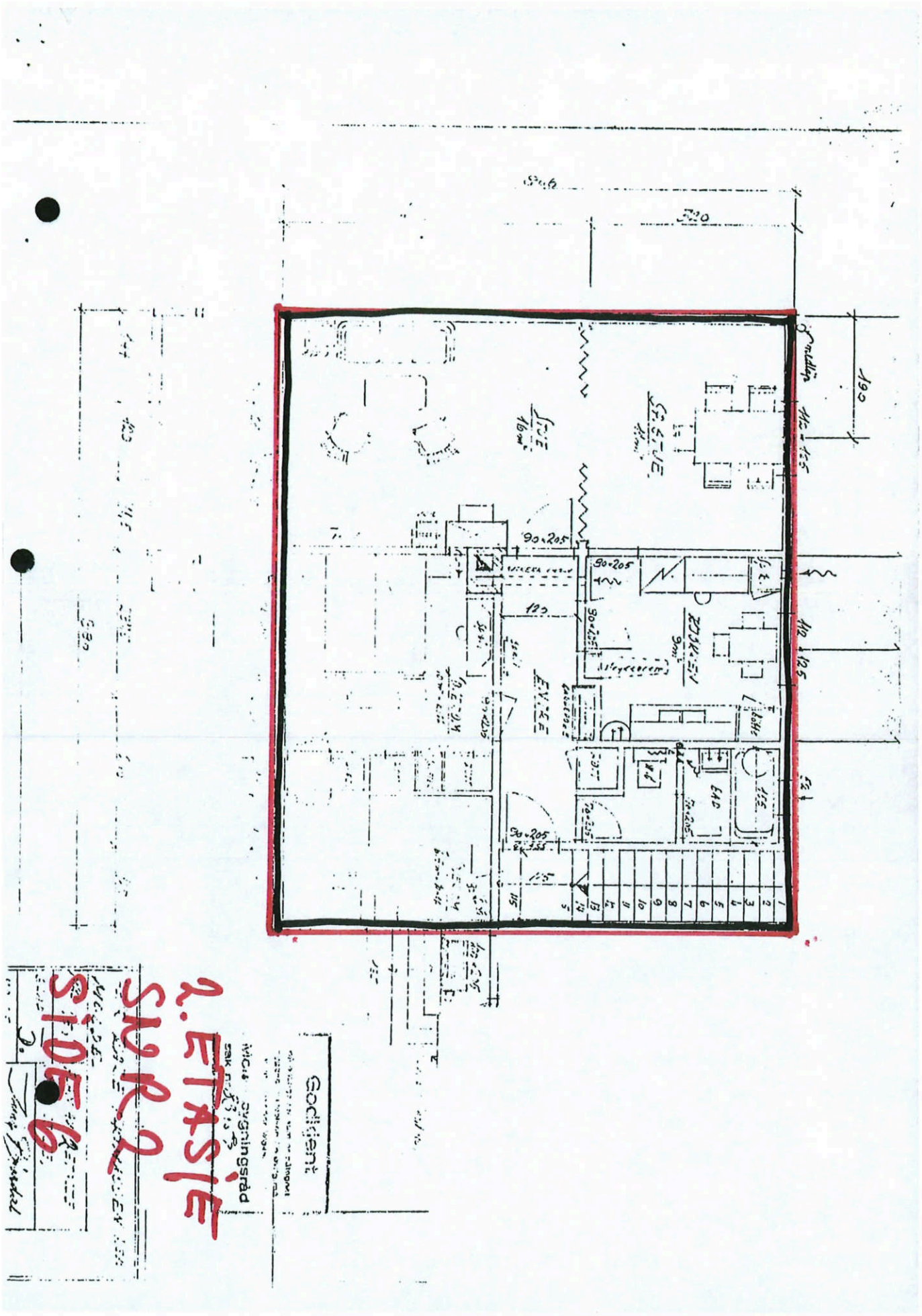


Fig. 2 Side 2


2. ETASJE
SKRÅ
SIDE
Godkjent



Tinglyst 19.09.2012 kl. 10:12

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251087
Vår referanse: 3733121/26236452
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 142

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4704	60	23.6.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	682	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
2 3 JUN 2000
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4704

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	Molde	25	682	–	–

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
29036[redacted]	KJETIL HÅVE	1/4
17056[redacted]	SIRI BRUNVAND	1/4
26086[redacted]	FRANK ARNE SOLBERG	1/4
28115[redacted]	INGRID WESTLIE SOLBERG	1/4

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	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	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: 2 = nevner: 2

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.

Doknr: 4704 Tinglyst: 23.06.2000 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

ited, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)
Molde 21/3-00	Frank A. Solberg	
X	Ingrid W. Solberg	
X	Kjetil Høve	

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

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

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

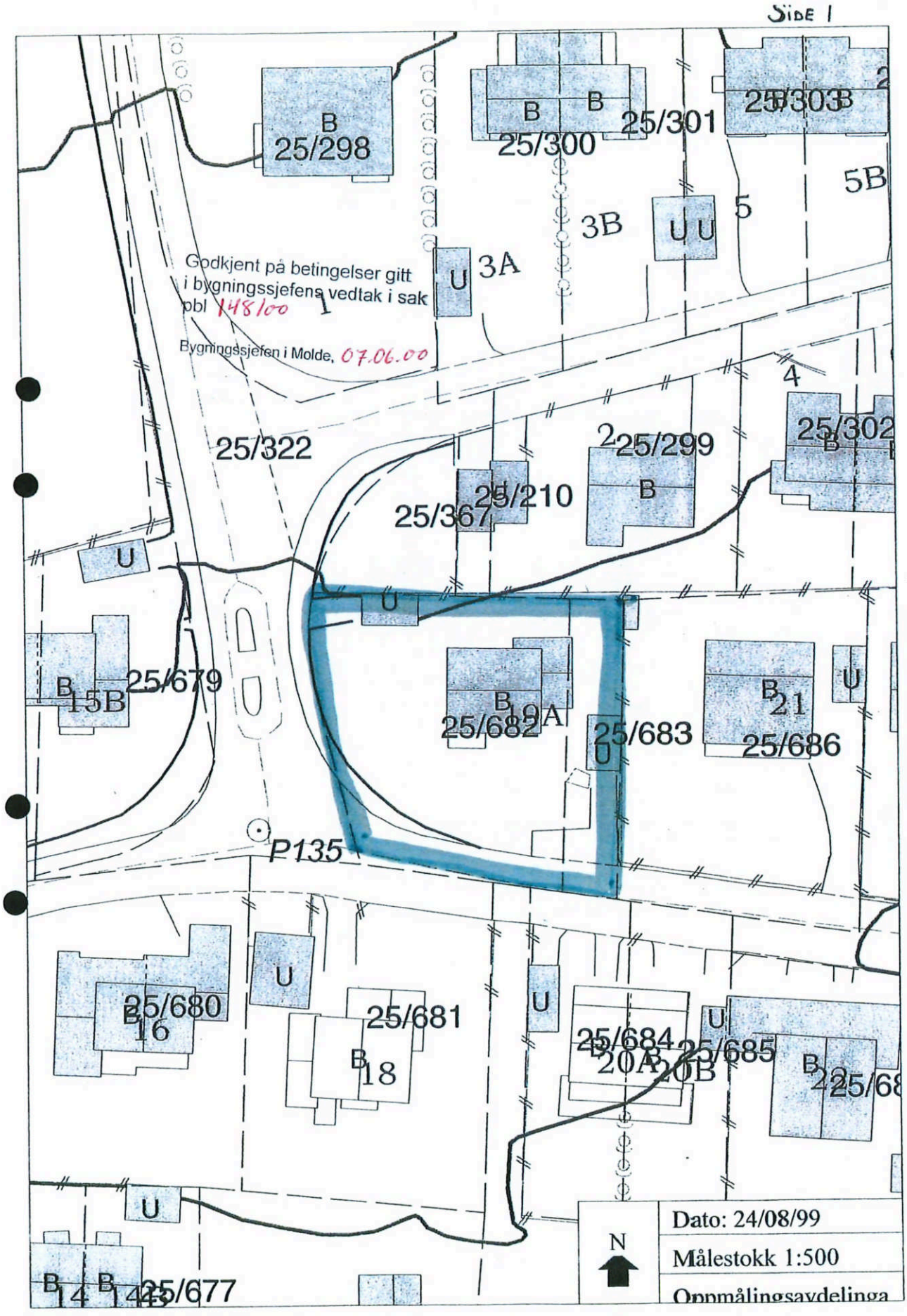
Gnr	Bnr	Fnr	Snr

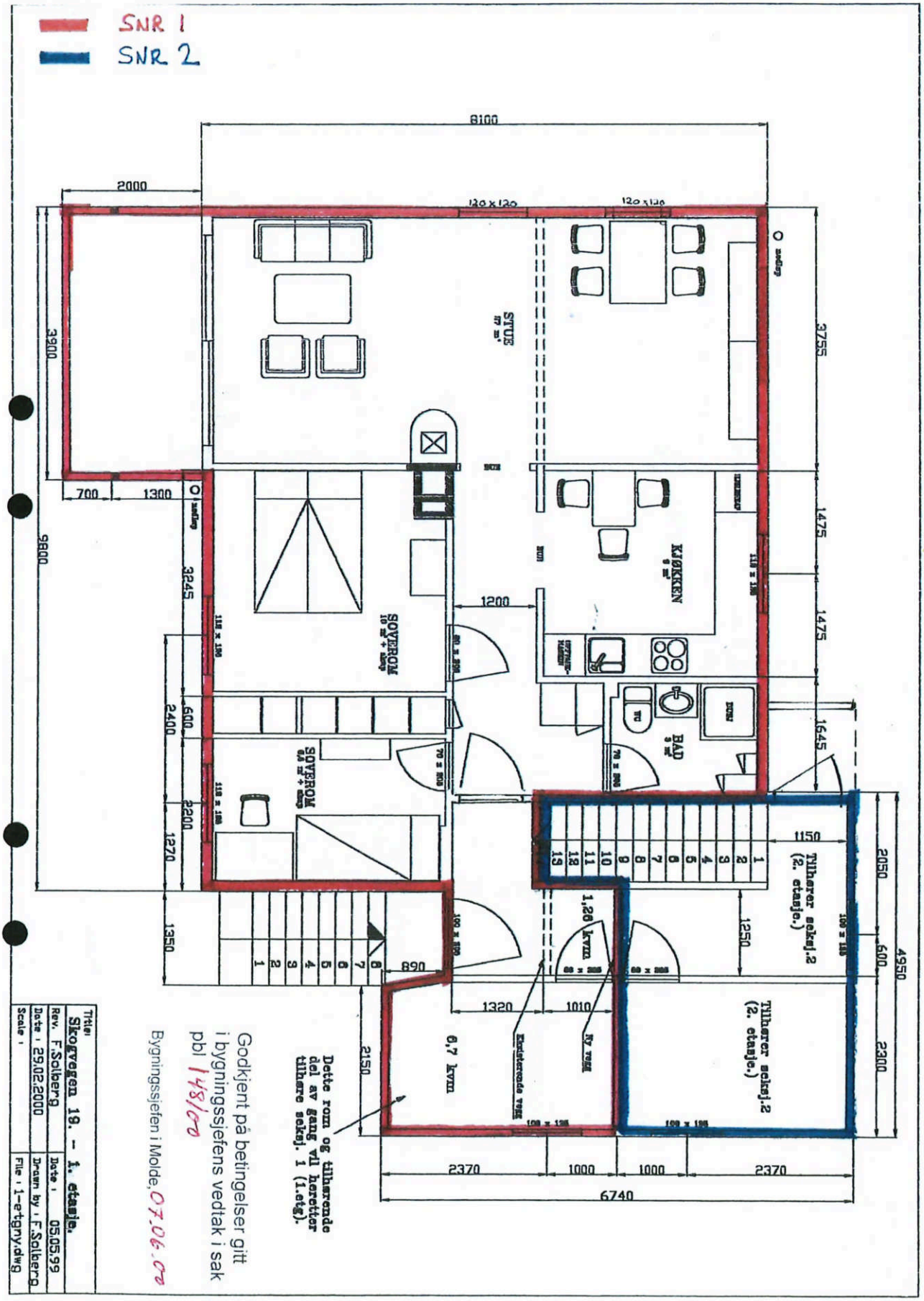
kommune

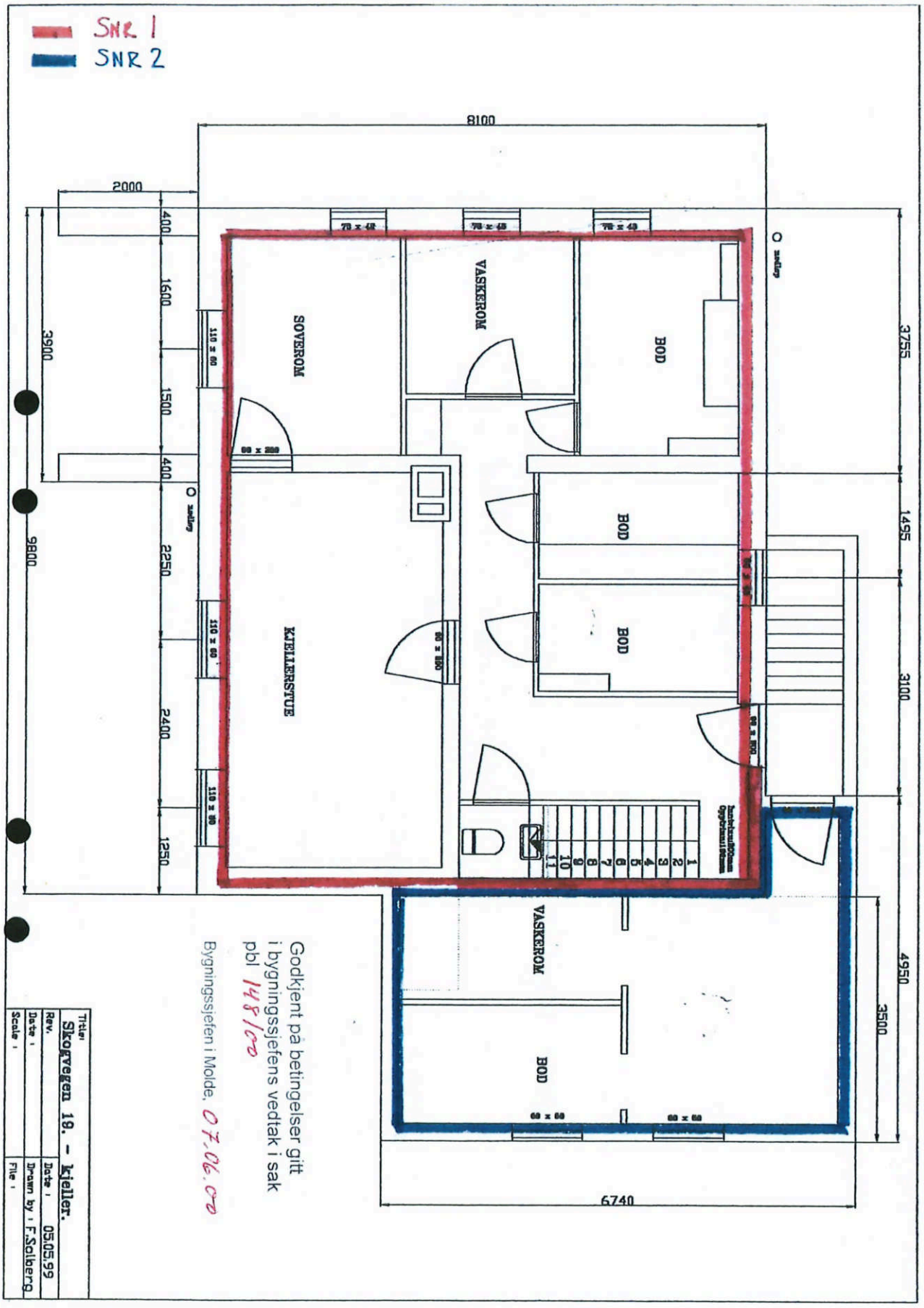
Dato	Stempel og underskrift

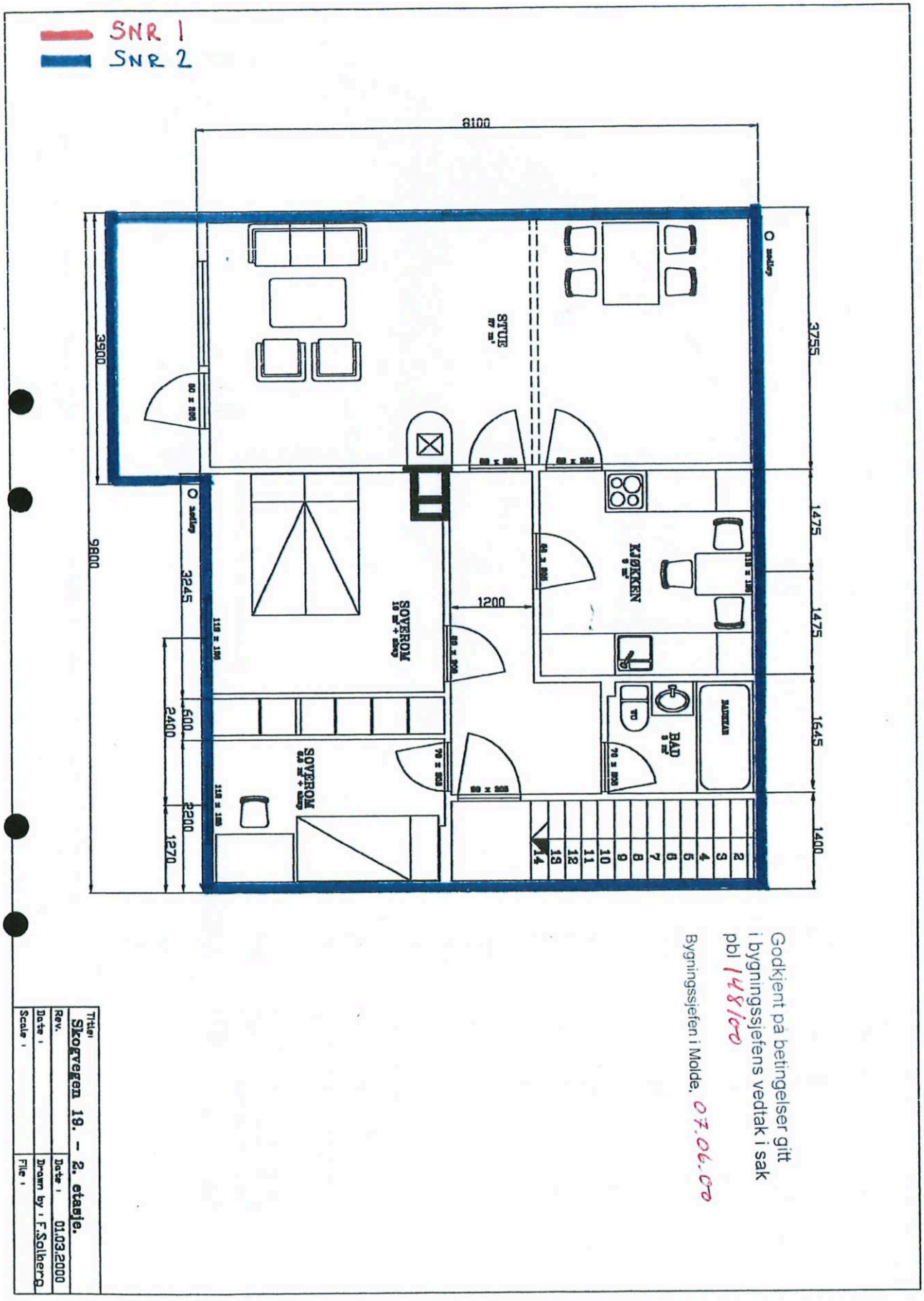
Noter:

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.


Side 1
B 25/298
B B 25/300
25/301
25/303
5B
3B
U U
5
U 3A
Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 148/00
Bygningssjefen i Molde, 07.06.00
4
25/322
2 25/299
B
25/302
25/210
25/367
U
U
B 15B 25/679
B 19A
25/682
25/683
B 21
25/686
P135
U
25/680
B 16
U
25/681
B 18
U
25/684
20A
20B
U
25/685
B
25/68
U
B 14 B 145
25/677
N
Dato: 24/08/99
Målestokk 1:500
Oppmålingsavdelinga

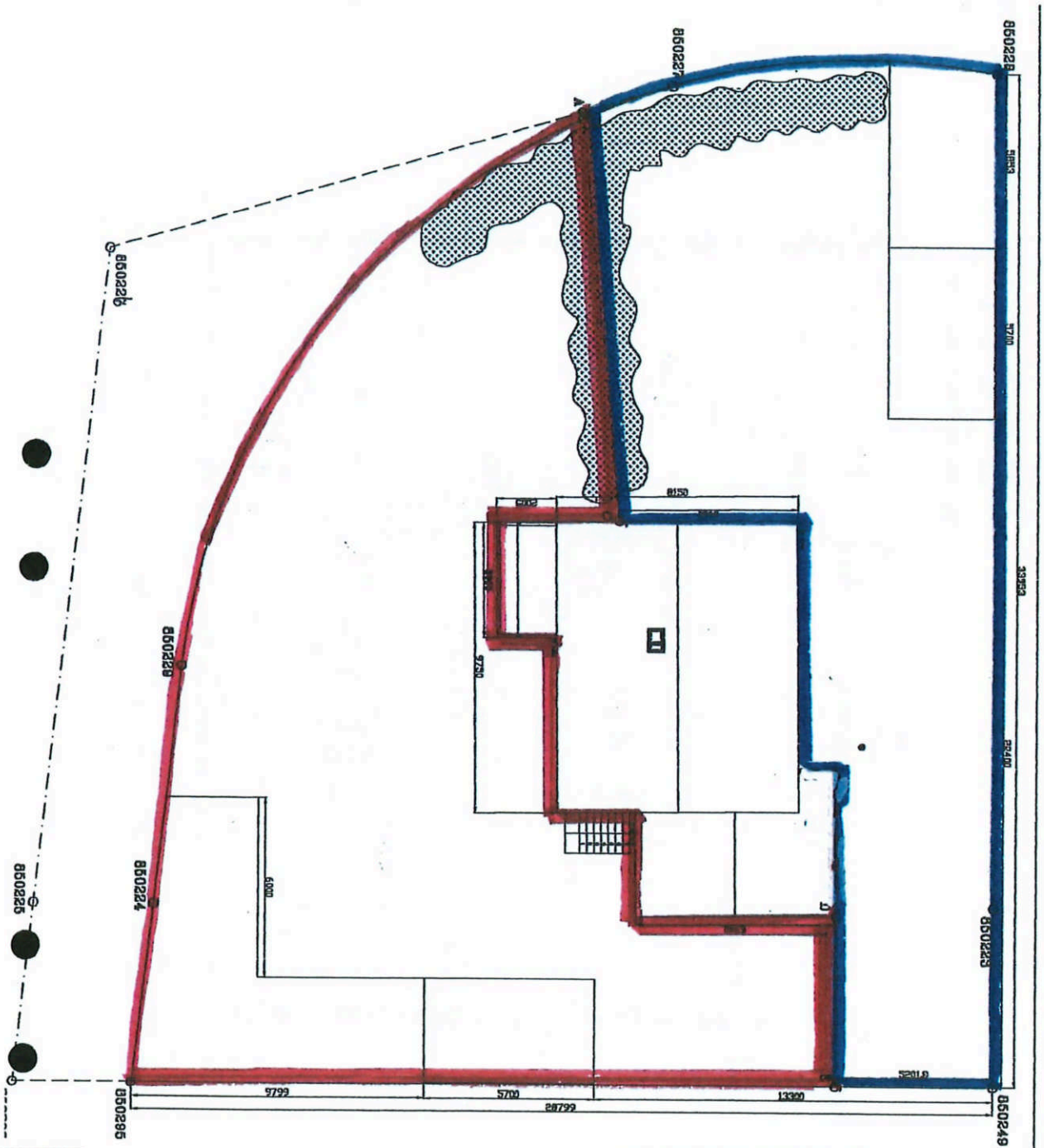

SNR 1
SNR 2
8100
2000
3900
9800
700
1300
3755
1475
1475
1645
1200
3245
2400
600
2200
1270
1350
890
2050
600
2300
4950
1150
1250
1320
1010
2150
2370
1000
1000
2370
6740
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
BAD
Tilhører seksj.2 (2. etasje.)
Tilhører seksj.2 (2. etasje.)
1,20 kvm
6,7 kvm
Dette rom og tilhørende del av gang vil heretter tilhøre seksj. 1 (1.etg).
Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 148/00
Bygningssjefen i Molde, 07.06.00
Title: Skogvegen 19. -- 1. etasje.
Rev. F.Solberg
Date: 29.02.2000
Date: 05.05.99
Drawn by: F.Solberg
Scale:
File: 1-etgny.dwg


SNR 1
SNR 2
8100
2000
400
1600
1500
400
2250
2400
1250
3900
9800
3755
1495
3100
4950
3500
6740
SOVEROM
VASKEROM
BOD
BOD
BOD
KJELLERSTUE
VASKEROM
BOD
Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 148/00
Bygningssjefen i Molde, 07.06.00
Title: Skogvegen 18. - kjeller.
Rev.
Date: 05.05.99
Drawn by: F.Solberg
Scale:
File:



Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 1481/00

Bygningssjefen i Molde, 07.06.00



TILLEGGSDEL SEKSJON 1

TILLEGGSDEL SEKSJON 2

PUNKT	X	Y
850223	628902.39	-61361.61
850224		
850225	628670.28	-61382.44
850226	628679.28	-61404.32
850227	628692.29	-61409.33
850228	628903.11	-61409.56
850229		
850284	628902.39	-61375.61
850285		
850286	628668.42	-61362.44
A		
B		
C		
D		
E		

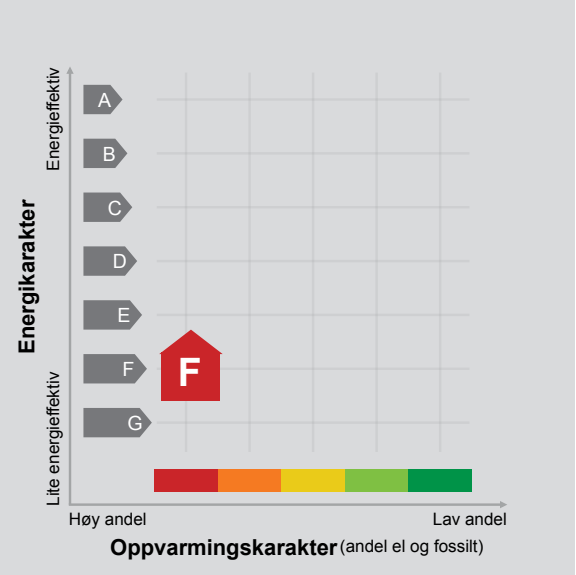
Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 148/00

Bygningssjefen i Molde, 07.06.00

Tittel: Skogvegen 19
Rev.
Date: 05.05.99
Drawn by: F.Solberg
Date:

ENERGIATTEST

Adresse	Skogvegen 19B
Postnummer	6415
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	682
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21766518
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152473
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	163
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

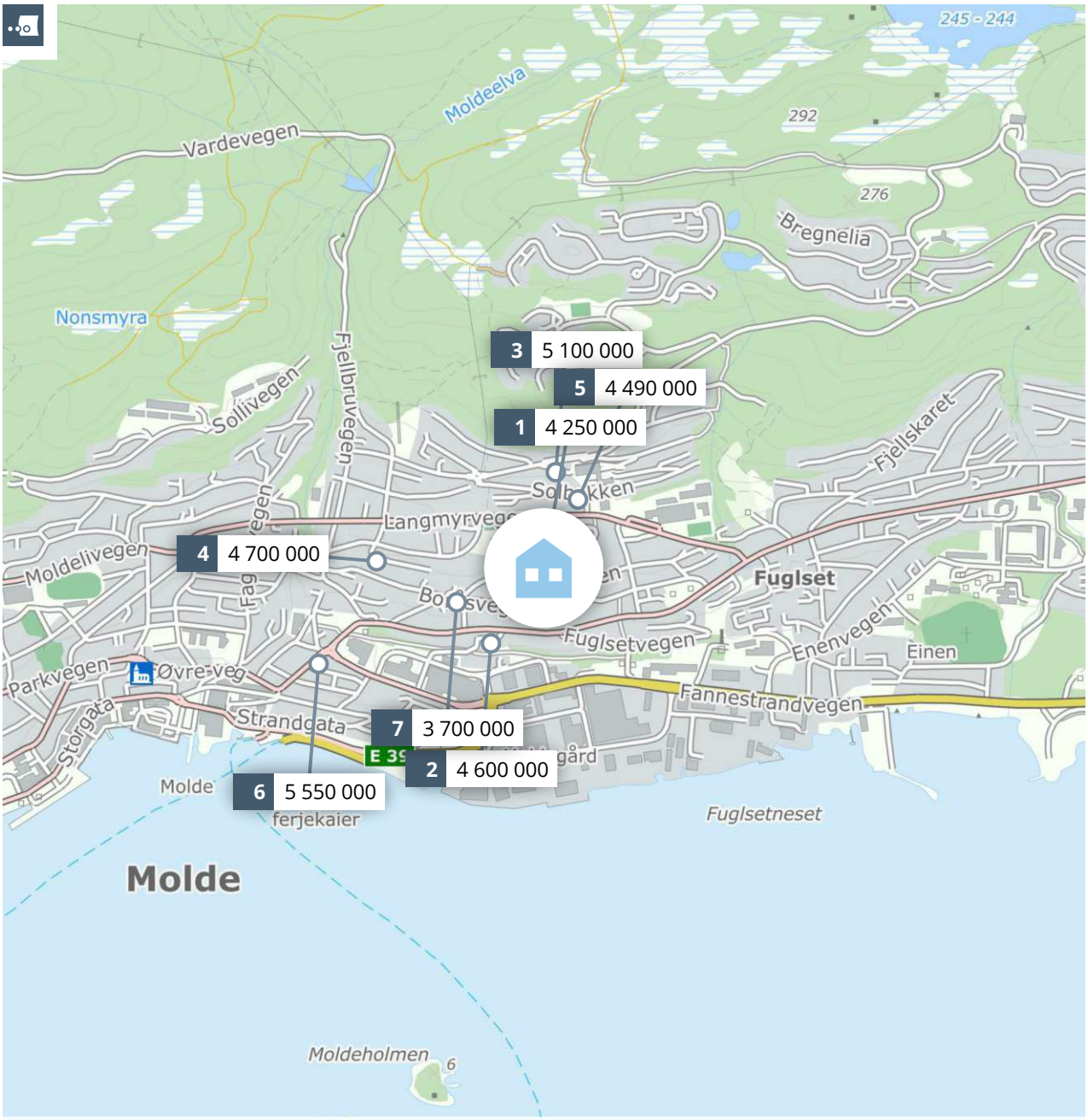
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

SKOGVEGEN 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 22.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogvegen 19 B, 6415 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 25 BNR 682 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS LANGMYRA

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	36 449
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					573 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	1 300
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bastian Dahls veg 3 B				09.04.2025	4 190 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**28 912**
	147 m²	1964	642 m²	5 sov						
2	Frænavegen 54				17.07.2024	4 800 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**18 110**
	254 m²	1953	729 m²	6 sov						
3	Granlia 26				24.04.2025	4 890 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**31 288**
	163 m²	1968	479 m²	3 sov						
4	Lars Nøsens veg 2 A				10.12.2024	4 500 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**30 128**
	156 m²	1958	399 m²	3 sov						
5	Solbakken 44				23.07.2024	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**32 071**
	140 m²	1970	315 m²	3 sov						
6	Bastian Widths gate 1				23.03.2025	5 990 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**16 869**
	329 m²	1941	451 m²	4 sov						
7	Boråsvegen 26				08.04.2025	3 650 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**33 945**
	109 m²	1954	477 m²	2 sov						

Dette er en svært innholdsrik halvpart av tomannsbolig i rolig boliggate på Langmyra.

Langmyra skole ligger et steinkast unna eiendommen. Det er også kort vei til Romsdal Videregående og dagligvarebutikken Coop Prix.

Sokkeletasjen ble innredet i 2020. Innredningen er ikke godkjent.

Boligen har blant annet disse kvalitetene:
- Alminnelig god boligstandard.
- 4 soverom.
- Bad og vaskerom.

- Egen hage med hekk som skjermer mot sør og vest. Hage mot sør er inngjerdet og er utmerket til lek og morro.
- Garasje som er tilrettelagt for lading av elbil.
- Gode parkeringsforhold på egen tomt.
- Frittstående utebod på ca. 7 kvm.
- Sokkel på 48 kvm som ble innredet i 2020. Innredningen er ikke godkjent.

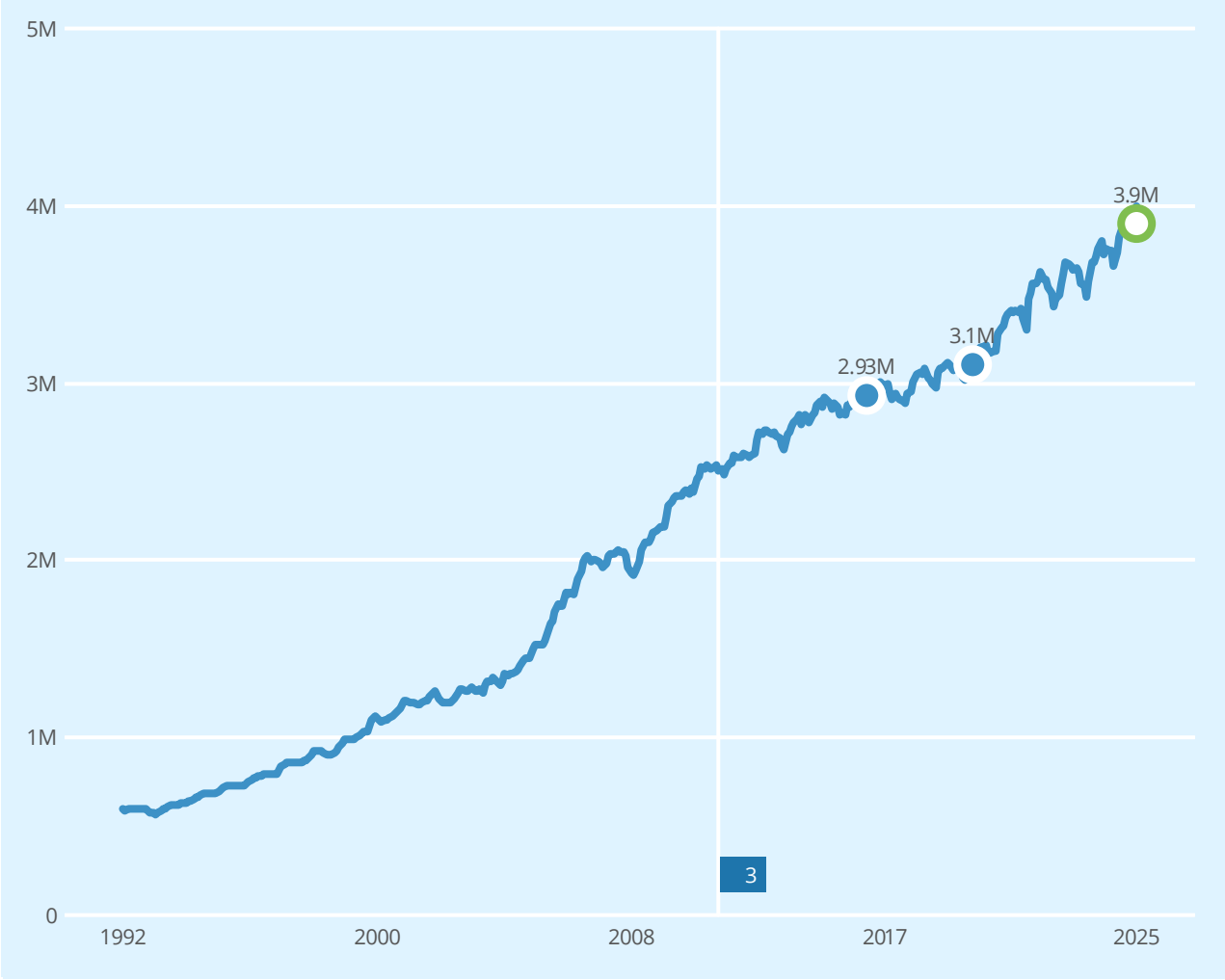
Kilde:
Salgsoppgave 2025

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Horisontaldelt tomannsbolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.03.2020	31.03.2020	25.05.2020	3 100 000	3 100 000	0	3 100 000	
20.09.2016	30.09.2016	22.12.2016	2 950 000	2 925 000	0	2 925 000	
23.12.2010		23.12.2010	-	1 550 000	-	1 550 000	4
15.01.1999		15.01.1999	-	620 000	-	620 000	4
04.11.1992		04.11.1992	-	420 000	-	420 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 6415 MOLDE nå

5
tomannsboliger til salgs

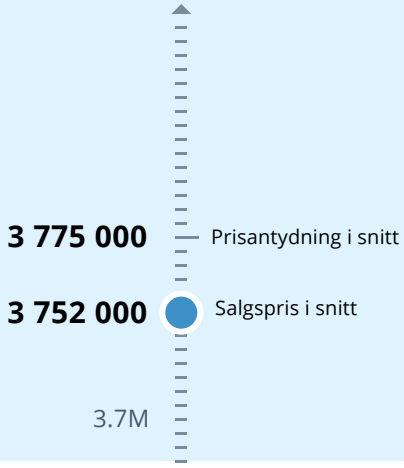


Annonsene har i snitt ligget ute i

102
dager

Tomannsboliger solgt i 6415 MOLDE siste 6 mnd

12
tomannsboliger solgt

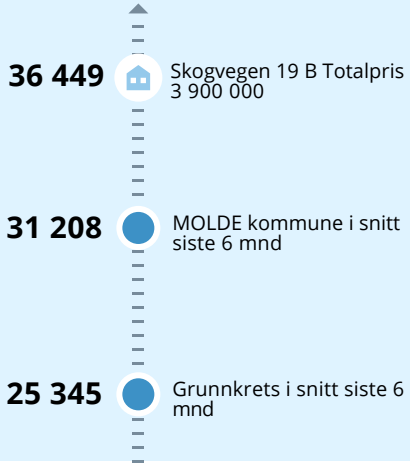


Solgt i snitt i løpet av

57
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogvegen 19B, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 682, Snr. 1, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251087

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
