PRIVATMEGLEREN

JORDBÆRVEGEN 31

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jordbærvegen 31 , 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 33, bnr. 401, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21622-1060 **Referansenummer:** XK8493

Autorisert foretak: Advansia AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Nesje Hammarbäch **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.

Advansia

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



Rapportansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

Uavhengig Takstingeniør

stian.hammarbach@advansia.no

416 02 500

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en selveierleilighet i en blokkbebyggelse, beliggende i 1. etasje, og utgjør en del av Sameiet Jordbærvegen 31, som ble ferdigstilt i 2016. Leiligheten fremstår i god stand, uten registrerte feil eller mangler, og er i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på søknadstidspunktet.

I tillegg til leiligheten følger det med en parkeringsplass i garasjeanlegg, som tilbyr mulighet for elbiltilkobling, samt en sportsbod på 5 m². For ytterligere informasjon henvises det til den bygningsmessige beskrivelsen. Vi oppfordrer også til å lese den utfylte egenerklæringen som følger med salgsoppgaven.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygningen er en leilighetsblokk som er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillet mellom etasjene er i betong, noe som gir god stabilitet og lydisolering. Takkonstruksjonen er flat, isolert og er med foliemembran eller asfaltmembran. Ytterveggene er bygget i en kombinasjon av betongelementer og bindingsverk, og de utvendige fasadene er kledd med bordkledning og fasadeplater. I bygningens kjeller er det etablert et parkeringsanlegg, og tekniske installasjoner som sprinkelanlegg og system for vannbåren varme er plassert i en dedikert teknisk sentral.

Vinduer:
Det er vinduer i PVC med 3-lags isolerglass.

Utvendige dører:
Det er en fabrikkmalt ytterdør med elektronisk dørlås fra Yale Doorman, og en balkongdør i PVC med 3-lags isolerglass.

Terrasse:
Leiligheten har en markterrasse på 36 m², oppført på betongdekke med overliggende terrassebord. Terrassen er delvis overbygd, noe som gir god skjerming mot vær og vind. Leveggene mot naboleilighetene er utført i treverk, og bidrar til en skjermet og privat uteplass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
På gulvene er det parkett på alle rom og vegger og himlingen er av malte slette overflater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Bygningen har støpt betonggulv på grunnen i henhold til datidens standard, og det er isolasjon og dampsperre i grunnen. Boligen har etasjeskille i betong med lyd og brannklassifisering.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige dører:
Det er profilerte fabrikkmalte tredører, hvor døren inn til stuen er med glass.

Fast innredning:
Av fast innredning er det montert rullgardiner og persienner på soverommene. Fast innredning viser til bygningsdeler eller utstyr som er fastmontert og dermed følger med boligen ved salg.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via vannbåren varme med veggmonterte radiatorer, og gulvvarme på badet.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Rommet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Aktuell byggeforskrift for rommet er teknisk forskrift fra 2016. Det foreligger dokumentasjon på utførelse i form av Teknisk godkjenning 20628 fra Sintef.
Veggene består av fliser og himling er av malte slette flater, og utstyrt med downlights. Badet har flislagt gulv med gulvvarme og en nedsenket dusjnisje. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Bak speilet er det plassert en fordelerstokk for vannrør, og sentralenheten for det vannbårne varmeanlegget er plassert over toalettet. Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med en kjøkkeninnredning fra Sigdal, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det har en romslig kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, inkludert kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ved ventilatorhetten er det installert komfyrvakt, og i skapet under vasken er det montert waterguard. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerstokk bak speilet på badet. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk. Dokumentasjon på arbeidet ligger i boligmappen, samt egen perm som ble fremvist ved befaringen.
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert i garderoben. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Tv og internett:
TV- og internettleverandør er Telenor. Det er etablert et eget skap for svakstrømsinstallasjoner i gangen.

Vannbåren varme:
Leiligheten varmes opp med vannbåren varme fra Istads

Beskrivelse av eiendommen

fjernvarmenett, som distribueres via vegghengte radiatorer. Varmeanlegget er plassert bak en glassplate over toalettet på badet. Anlegget er kun vurdert basert på en visuell besiktigelse, da takstingeniøren ikke har spesialkompetanse innen VVS.

Elektrisk anlegg:
Det er 400 V el-anlegg med automatsikringer, som er plassert i gangen. Sikringsskapet har kursfortegnelse som samsvarer med sikringene.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er fullt utstyrt med sprinklersystem og røykvarslere er koblet til brannalarmanlegget. I tillegg er det håndslukker i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

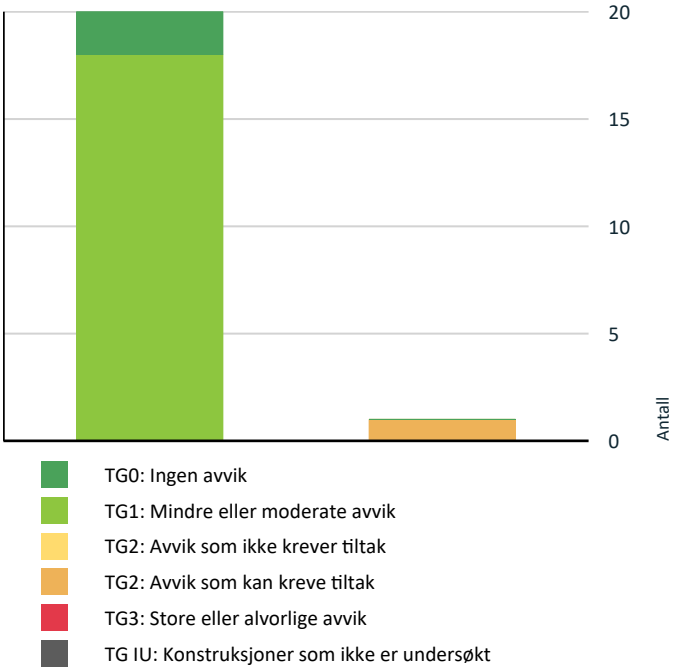
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet i 1.etasje

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er vinduer i PVC med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Det er en fabrikkmalt ytterdør med elektronisk dørlås fra Yale Doorman, og en balkongdør i PVC med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en markterrasse på 36 m², oppført på betongdekke med overliggende terrassebord. Terrassen er delvis overbygd, noe som gir god skjerming mot vær og vind. Leveggene mot naboleilighetene er utført i treverk, og bidrar til en skjermet og privat uteplass.

Sportsbod i kjeller

I kjelleren finnes en sportsbod på 5 m² med en takhøyde på omtrent 190 cm. Boden er inndelt med skillevegger og har himling i metall, samt epoxybelegg på gulvet. Det er innlagt strøm i boden, noe som gir praktiske muligheter for oppbevaring og bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulvene er det parkett på alle rom og vegger og himlingen er av malte slette overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt betonggulv på grunnen i henhold til datidens standard, og det er isolasjon og dampsperre i grunnen. Boligen har etasjeskille i betong med lyd og brannklassifisering.

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

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige dører

Det er profilerte fabrikkmalte tredører, hvor døren inn til stuen er med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren mellom gangen og stuen subber mot terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Fast innredning

Av fast innredning er det montert rullgardiner og persienner på soverommene. Fast innredning viser til bygningsdeler eller utstyr som er fastmontert og dermed følger med boligen ved salg.

Oppvarming

Boligen varmes opp via vannbåren varme med veggmonterte radiatorer, og gulvvarme på badet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Aktuell byggeforskrift for rommet er teknisk forskrift fra 2016. Det foreligger dokumentasjon på utførelse i form av Teknisk godkjenning 20628 fra Sintef.

Veggene består av fliser og himling er av malte slette flater, og utstyrt med downlights. Badet har flislagt gulv med gulvvarme og en nedsenket dusjnisje. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Bak speilet er det plassert en fordelerstokk for vannrør, og sentralenheten for det vannbårne varmeanlegget er plassert over toalettet. Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene består av fliser og himling er malte slette flater, og utstyrt med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og en nedsenket dusjnisje. Det er målt et fall på omtrent 30 mm fra terskelen til toppen av slukristen. Hele gulvet har et fallforhold på 1:100, og dusjnisjen har fall i henhold til gjeldende krav.

Merknad: Det er observert noe misfarging i dusjnisjen, uten at dette er forhold som påvirker tilstandsgraden.



Misfarging i dusjnisjen

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet er oppført som en prefabrikkert baderomskabin med SINTEF-godkjenning. Gulvet har stålsluk, og i henhold til teknisk godkjenning er det benyttet foliemembran under flisene.



Stålsluk i dusjnisjen

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Bak speilet er det plassert en fordelerstokk for vannrør, og sentralenheten for det vannbårne varmeanlegget er plassert over toalettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er oppført som en prefabrikkert baderomskabin, noe som innebærer at hele konstruksjonen er fabrikkprodusert og deretter montert som en ferdig enhet i bygget. Dette medfører at det ikke er praktisk mulig å bore hull for fuktsøk. Det er likevel utført fuktsøk på tilgjengelige og fuktutsatte områder, uten at det er registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er innredet med en kjøkkeninnredning fra Sigdal, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det har en romslig kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, inkludert kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ved ventilatorhetten er det installert komfyrvakt, og i skapet under vasken er det montert waterguard.

Merknad: Det er registrert en liten slagskade på oppvaskmaskindøren samt noe mindre avskaling på gulvsokkelen. Skadenes omfang er så begrenset at det ikke har betydning for tilstandsgraden.

Tilstandsrapport



Slagskade på døren til oppvaskmaskinen



Noe avskalling på kjøkkensokkelen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerstokk bak speilet på badet. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk. Dokumentasjon på arbeidet ligger i boligmappen, samt egen perm som ble fremvist ved befaringen.



Fordelerstokk bak speilet

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert i garderoben. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Tv og internett

TV- og internettleverandør er Telenor. Det er etablert et eget skap for svakstrømsinstallasjoner i gangen.



Svakstrømskap i gangen

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme fra Istads fjernvarmenett, som distribueres via vegghengte radiatorer. Varmeanlegget er plassert bak en glassplate over toalettet på badet. Anlegget er kun vurdert basert på en visuell besiktigelse, da takstingeniøren ikke har spesialkompetanse innen VVS.



Anlegget er plassert på badet

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er 400 V el-anlegg med automatsikringer, som er plassert i gangen. Sikringsskapet har kursfortegnelse som samsvarer med sikringene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun vurdert gjennom en visuell inspeksjon, ettersom takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Det elektriske anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert noen synlige avvik.



Sikringsskapet er i gangen

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.

Leiligheten er fullt utstyrt med sprinklersystem og røykvarslere er koblet til brannalarmanlegget. I tillegg er det håndslukker i leiligheten.

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

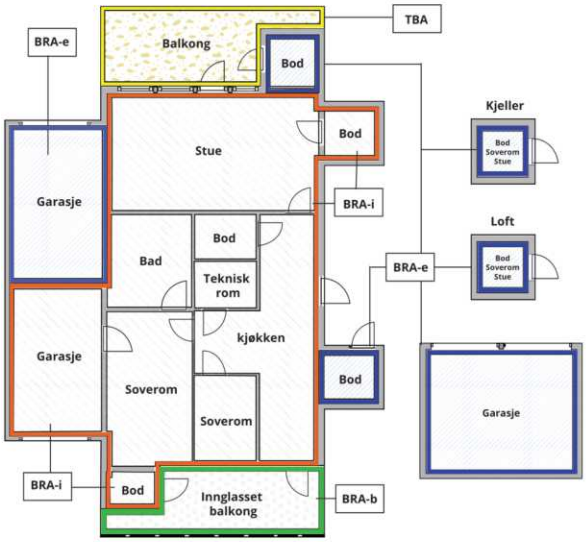
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
1. Etasje	90			90	36
SUM	**90**	**5**			**36**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Garderobe, Gang, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

I tillegg til leiligheten er det en sportsbod i kjelleren på 5 m2, og det medfølger en parkeringsplass på omtrent 11 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	85	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør
	Stian Løken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	401		6	4241 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jordbærvegen 31

Hjemmelshaver

Sand Runa Heimsjø, Løken Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jordbærvegen ligger i Årølia Vest, omtrent 7 kilometer øst for Molde sentrum. Bydelen Årølia består primært av nyere boligbygg, med en variert boligmasse som inkluderer eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg. Her er det kort veg til både barnehage, skole og en døgnåpen dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles eiet og er 4241 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 345 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

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/XK8493

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.
45251075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Løken	Runa Heimsjø Sand

Gateadresse
Jordbærvegen 31

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251075

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bytte av kontrollboks (honeywell kontrollboks)
Arbeid utført av	Langset Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja, trolig setningsskade

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	Byttet vifte og filter på ventilasjonsanlegg
Arbeid utført av	Klima Energi og Ventilasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251075

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251075

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: 45251075

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Løken	85c1e6968512e825af435c5976d9228dbcafd6ef	24.04.2025 12:44:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runa Heimsjø Sand	1111def6e60b880530eadd04f766ea7b211d1fc3	05.05.2025 14:16:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251075

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.04.2025 09:09

Eiendom 1506-33/401

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.09.2009	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal	4240,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	401	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jordbærvegen 31	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.09.2009	Kart- og delingsforretning	1506-33/401	Mottaker	8471,8
		1506-33/277	Avgiver	-8471,8
04.05.2016	Oppmålingsforretning	1506-33/277	Berørt	0
		1506-33/424	Mottaker	4231,4
		1506-33/401	Avgiver	-4231,2
24.08.2016	Seksjonering	1506-33/401	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-33/401	Mottaker	0
14.04.2020	Reseksjonering	1506-33/401	Etablert/Endret	0
03.06.2020	Oppmålingsforretning	1506-33/401	Avgiver	-4231,4
		1506-33/277	Berørt	0
		1506-33/424	Mottaker	4231,4
26.08.2021	Oppmålingsforretning	1506-33/446	Mottaker	555,4
		1506-33/424	Avgiver	-555,4
		1506-33/424	Avgiver	-378,9
		1506-33/277	Berørt	0
		1506-33/401	Berørt	0
		1506-33/450	Mottaker	378,8
		1506-33/446	Berørt	0
06.09.2023	Oppmålingsforretning	1506-33/451	Berørt	0
		1506-33/424	Avgiver	-378,7
		1506-33/450	Berørt	0
		1506-33/277	Berørt	0
		1506-33/450	Mottaker	378,7
		1506-33/401	Berørt	0
		1506-33/446	Mottaker	555,5
		1506-33/424	Avgiver	-555,5
		1506-33/447	Berørt	0
		1506-33/446	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300475454			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1190/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	

Boliger	26	Areal, totalt (bruk/brutto)	1190/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	1243/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	116	4	2	2	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	1116	4	2	2	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	96	4	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	154	5	2	2	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	8	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	7	0/0	0/0	0/0
H04	Hovedetasje	3	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	0	1190/0	0/0	1190/0

Bygg 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300475475			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1190/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	27	Areal, totalt (bruk/brutto)	1190/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	1243/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken

H0104	Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0105	Hovedetasje	116	4	2	2	Kjøkken
H0106	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0107	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0108	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	116	4	2	2	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	96	4	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	154	5	2	2	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken

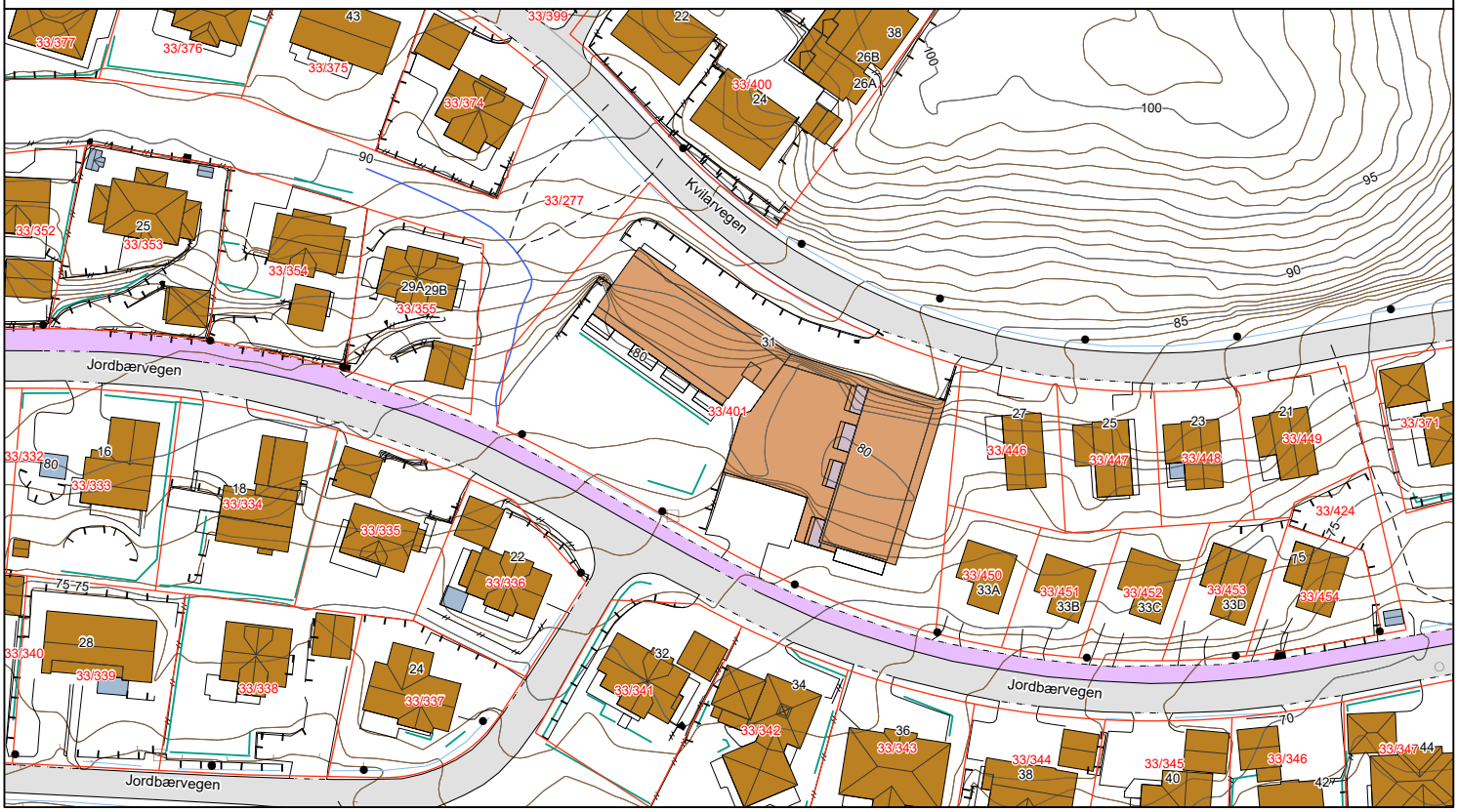
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	8	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	7	0/0	0/0	0/0
H04	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	0	1190/0	0/0	1190/0

Oversiktskart

Adresse: **Jordbærvegen 31, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/401/0/6**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4241 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 08.04.2025



Matrikkelkart

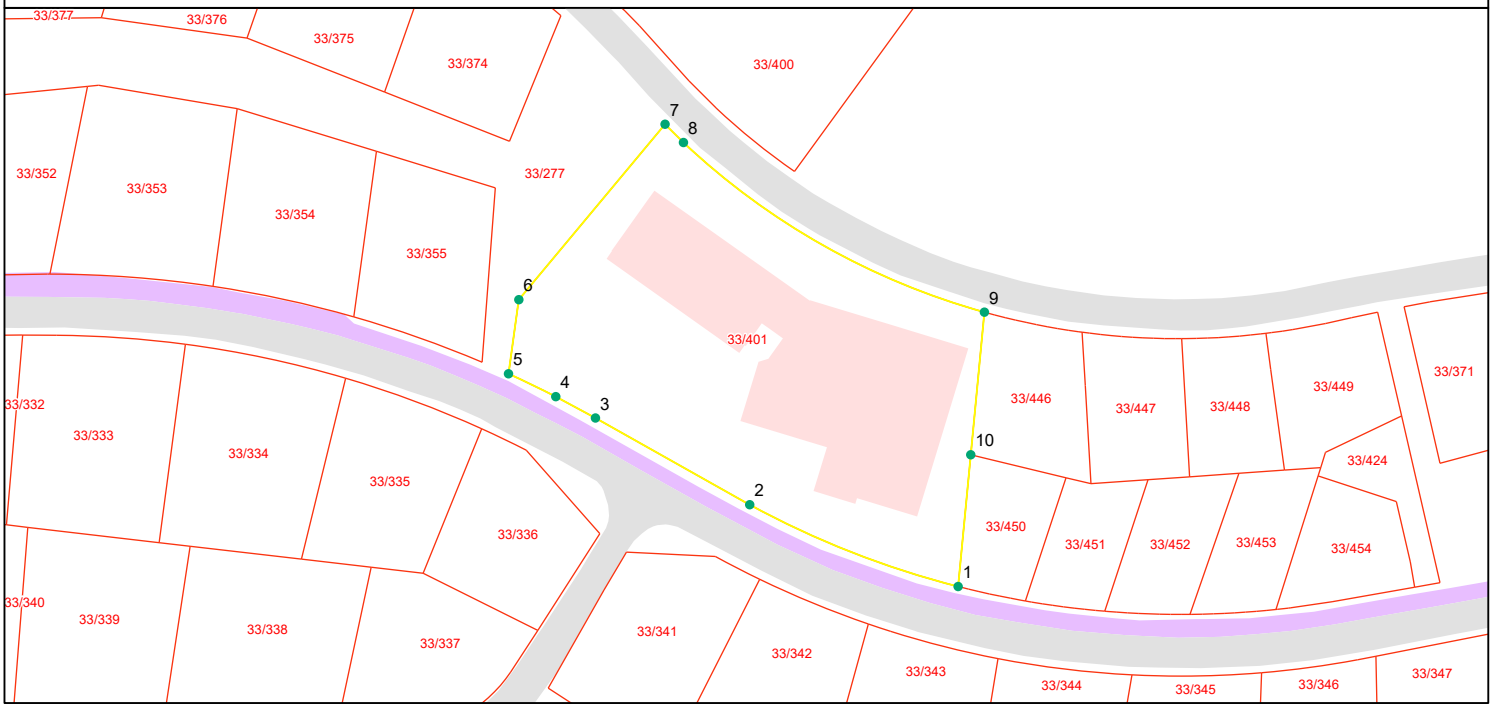
Adresse: **Jordbærvegen 31, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/401/0/6**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4241 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 08.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4241 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981971.18	106279.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	0	41.92	168.083
2	6981986.48	106240.73	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	33.05	0
3	6982002.7	106211.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.41	0
4	6982006.69	106204.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.81	207.235
5	6982010.97	106195.69	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.99	0
6	6982024.82	106197.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	42.68	0
7	6982057.64	106224.92	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.85	0
8	6982054.22	106228.36	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	65.16	134.711
9	6982022.49	106284.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	0	26.79	0
10	6981995.82	106281.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	0	24.75	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/401/0/6
Adresse: Jordbærvegen 31
Dato: 08.04.2025
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: 08.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	401	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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** 4 241 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 241 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	0803
Navn	Årølia Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5018/0803_RE_aaroliaV_regbest_rev_2009-05-25.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	200918
Navn	Årølia Vest - Felt BK3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3489/BK%203%20-%20Planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 239 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK3_Lavblokk

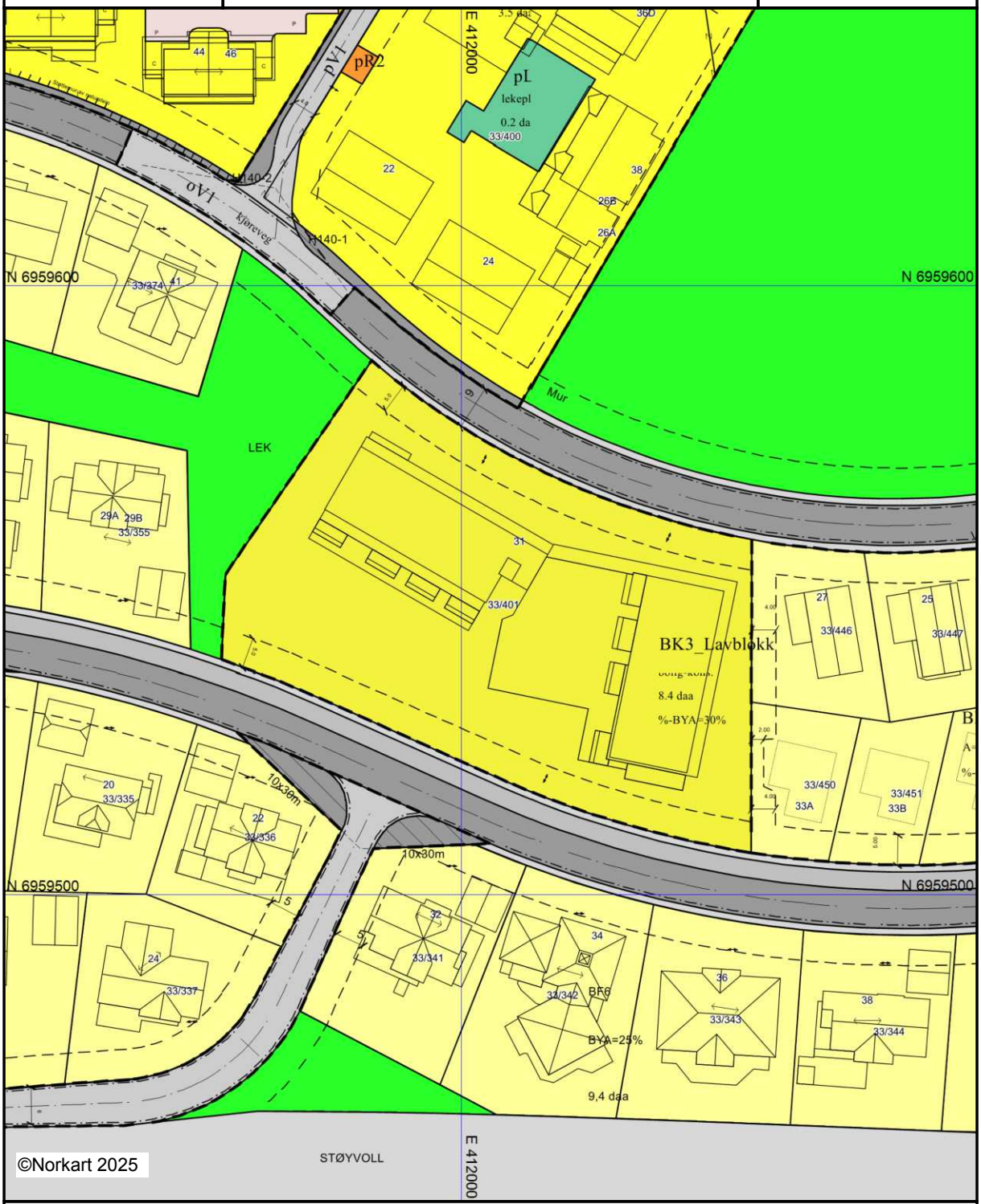
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/401/0/6
Adresse: Jordbærvegen 31
Utskriftsdato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Molde kommune

PLAN NR. 0803 – REGULERINGSPLAN FOR ÅRØLIA – VEST
REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Revisjon av bestemmelsene: 25.05.2009

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

Planområdet er på totalt 1261,44 daa.

§ 1 GENERELT

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

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

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

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

I den konsentrerte bebyggelsen skal det etableres fellesområder for renovasjon.

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

over rv 64 i Årølia", datert 04.11.2002.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

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

§ 6 FRIOMRÅDER

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

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

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

§ 7 FAREOMRÅDER

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

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

§ 8 SPESIALOMRÅDER

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

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

8.3 Bevaring av bygninger og anlegg.

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

8.4 Bevaring av landskap og vegetasjon.

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

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

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

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

§ 9 FELLESOMRÅDER

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

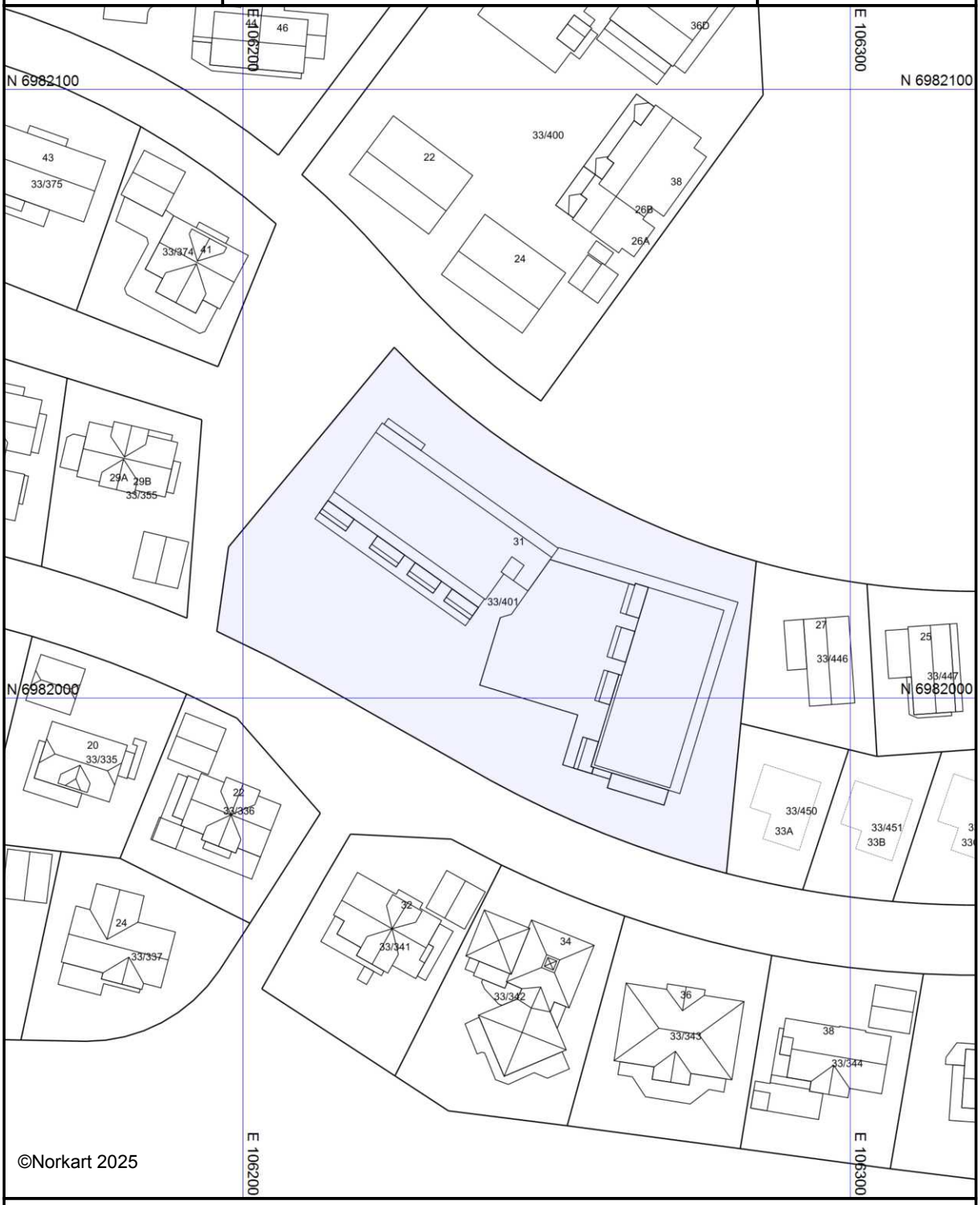
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/401/0/6
Adresse: Jordbærvegen 31
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

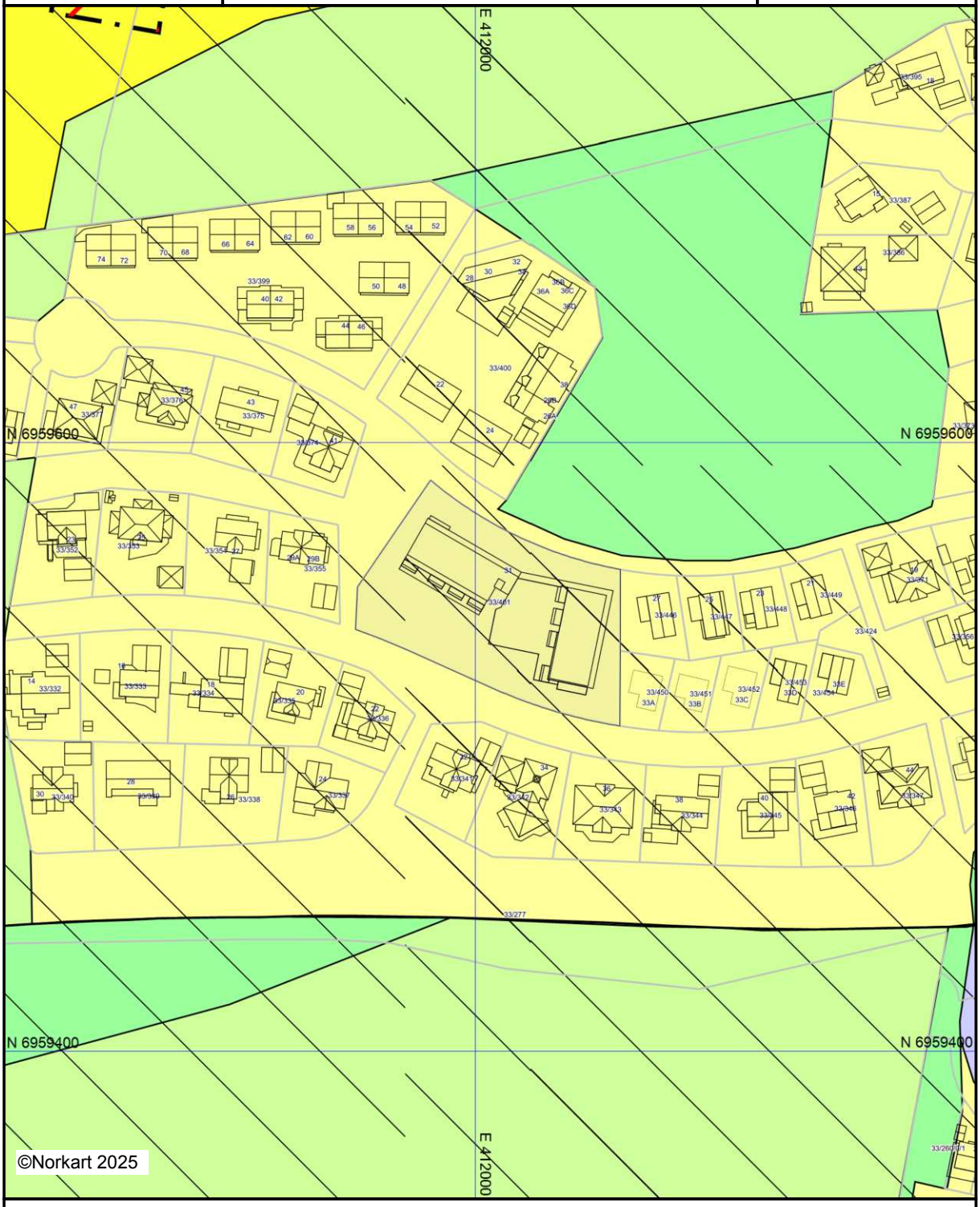
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/401/0/6
Adresse: Jordbærvegen 31
Utskriftsdato: 08.04.2025
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





PLANBESTEMMELSER

DETALJPLAN FOR ARØLIA VEST – FELT BK 3

PLAN NR. 1502200918

Vedtatt 26.04.2012, KST sak 33/12

MOLDE KOMMUNE

DETALJPLAN FOR ÅRØLIA VEST – FELT BK3

Bestemmelser dato: 04/02/2011
Sist revidert: 27/02/2012
Godkjent dato: 26/04/2012

§ 1 Generelt

§ 1.1 I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrenser på plankartet, datert 04.02.2011.

§ 1.2 Området er etter Plan- og bygningslova § 12-5 og 12-6 regulert til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Energianlegg - trafo

§ 2 Felles bestemmelser

§ 2.1 **Plankrav**
Før byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene, byggehøyder og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen skal også vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse.

§ 2.2 **Form og fasade**
Bygningene skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med eksisterende bygninger i området.

§ 2.3 **Terrenginngrep**
Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

§ 2.4 **Universell utforming**
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkareal, fellesarealer med mer.

§ 2.5 **Parkering og atkomst**
Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet skal regnes etter følgende normer:

- 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet
- Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet skal være i garasjeanlegg

Alle ankomststeder er angitt med pil på detaljreguleringsplanen. Dersom det ved prosjektering av bygningene framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold

til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.

§ 2.6 Gjerde høyere enn 1 m må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 2.7 Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk. I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarmeanlegg vurderes. Lavblokkene skal bygges med mulighet for vannbårent varmesystem. Alternativt skal lavblokkene bygges etter passivhusstandard.

§ 2.8 **Private avtaler**
Etter at reguleringsbestemmelsene er vedtatt er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 2.9 Plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området. Angitte gesimshøyder måles i samsvar med teknisk forskrift.

§ 2.10 Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal som hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14. Kommunen kan når forutsetningene er til stede gi dispensasjon fra planen i medhold av Plan- og bygningsloven § 19.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse**

a. Innenfor dette området tillates det blokkbebyggelse, lavblokk.

b. Det kan føres opp fire lavblokker med underetasje og inntil fire etasjer. Underetasjen graves ned og skal nyttes til parkering, tekniske rom, avfallsrom og boder. Øvrige etasjer brukes til boligformål. Øverste etasje skal være delvis inntrekt.

c. Tillatt %-BYA for området er 30 %. Bygningskropp under terreng medregnes ikke. Parkering på bakkenivå medregnes i bebygd areal.

d. Bygningene skal ha flatt tak.

e. Maksimalt tillatt gesimshøyder:

Bygg A (lengst øst):	cote +84,5
Bygg B:	cote +87,5
Bygg C:	cote +89,5
Bygg D (lengst vest):	cote +92,5

Prosjektets cotehøyder tar utgangspunkt i prosjekterte veger (Jordbærvegen og Kvilarvegen) sine cotehøyder, tegning 230 revisjon 2 revisjonsdato 23.04.2008.

Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse. Det tillates høyere gesimshøyde for heis- og trapperom, samt ventilasjonssjakter.

f. Det kan føres opp anlegg for avfallshåndtering og oppstillingsplass for avfallsbeholdere.

g. Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. For underetasje kan denne føres opp inntil eiendomsgrense når det foreligger avtale/overenskomst med aktuelle naboer. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense.

h. Det skal innenfor området avsettes arealer for nærlekeplasser med lekeapparater, spesielt tilrettelagt for de minste barna i feltet.

i. Vedlagte illustrasjoner av bygningene er ikke bindende for prosjektet, men retningsgivende.

§ 3.2 **Energianlegg - trafo**
Området benyttes til trafostasjoner. Plassering av trafostasjoner skal godkjennes av Plan- og utviklingsstyret.

§ 4 Rekkefølgebestemmelse

§ 4.1 Før det kan gis brukstillatelse skal ute- og lekeareal innenfor planområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplanene 10.02 og 3D.05. Mindre avvik er mulig i avtale med kommunen.

I tilfelle at bygningene blir ferdigstilt etter 1. november skal uteareal være ferdigstilt senest den 1. juni av følgeåret.

Molde, 26.04.2012

_____
Ordfører



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

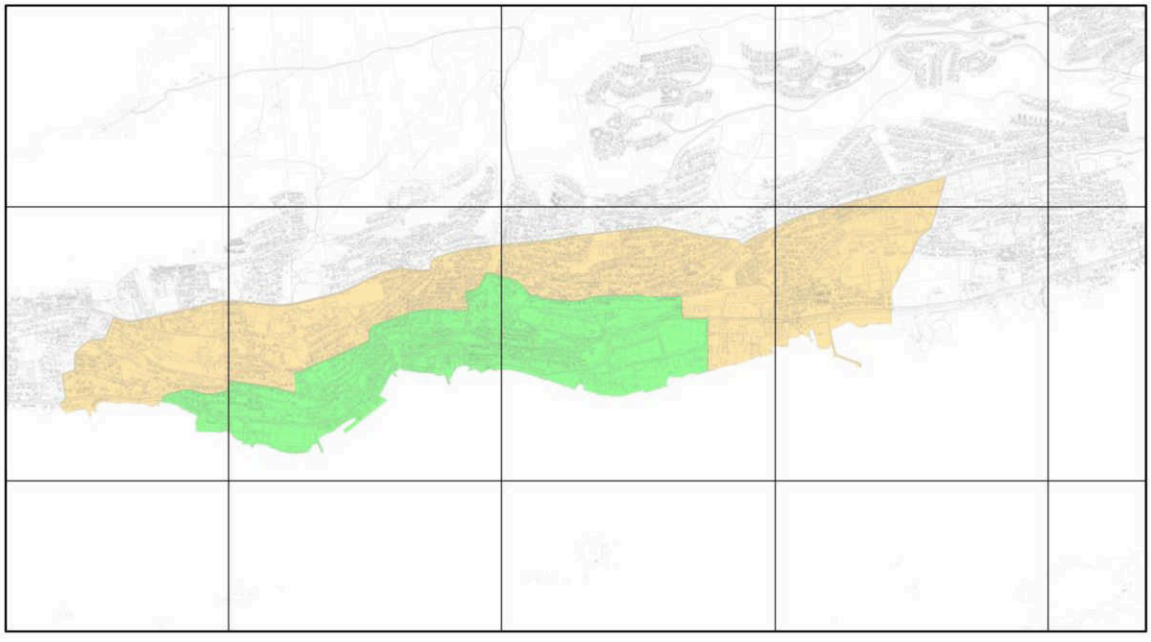
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

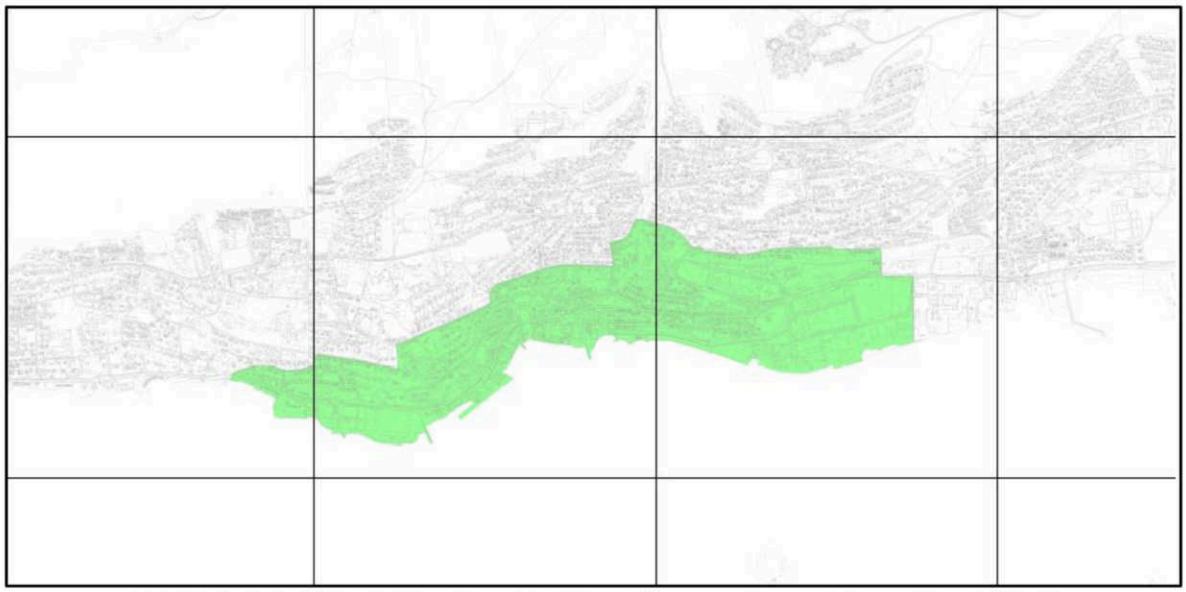
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

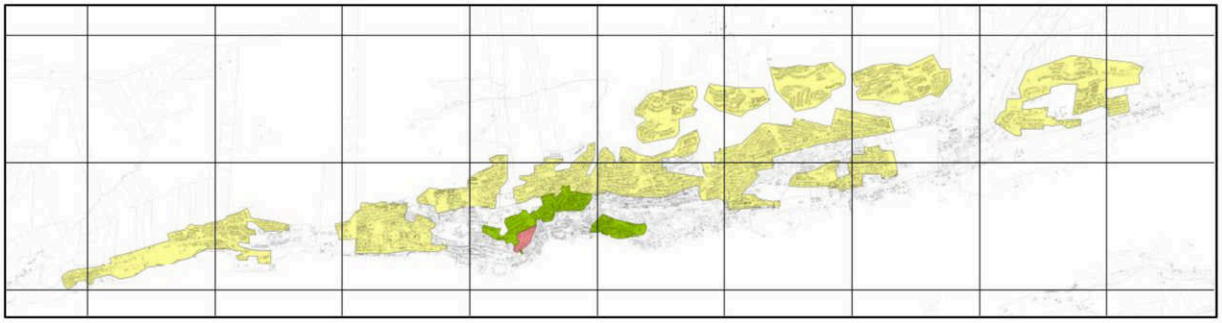
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/3113	50395/2019

Byggested
Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	401		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Dale Bruk Prosjekt AS 6440 ELNESVÅGEN

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse	06.05.14	DS 14/227
Endring av rammetillatelse	26.11.14	DS 14/710
Igangsettingstillatelse	21.05.15	DS 15/268
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse	17.08.15	DS 15/406
Igangsettingstillatelse	17.09.15	DS 15/461
Endring av tillatelse	13.10.17	DS 17/375
Endring av tillatelse	25.09.19	DS 19/439

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av to lavblokker

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 19.09.19. 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	26.09.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2013/3113	39689/2016

Byggested: Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	401 og 424		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Dale Bruk Prosjekt AS 6440 ELNESVÅGEN

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse for oppføring av fire lavblokker etter søknad	06.05.14	DS 14/227
Endring av tillatelse etter søknad	26.11.14	DS 14/710
Igangsettingstillatelse for grovsprengning etter søknad	21.05.15	DS 15/268
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeider etter søknad	17.08.15	DS 15/406
Igangsettingstillatelse for resterende arbeider etter søknad	17.09.15	DS 15/461

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 22.08.16. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid.
Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:

☐ hele tiltaket

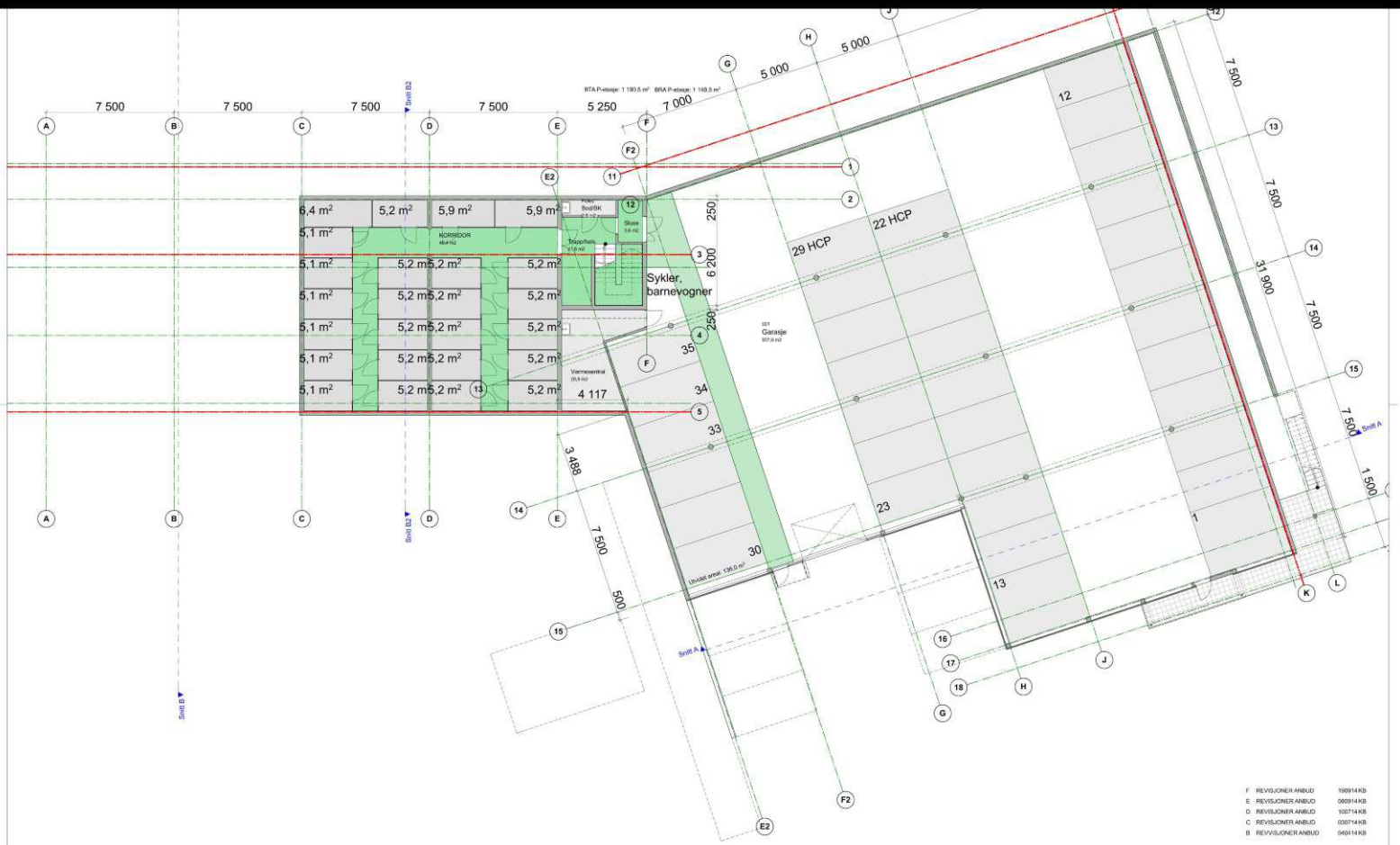
☒ følgende deler av tiltaket: Bygg C og D

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Bygg A og B	29.08.18
FDV dokumentasjon	29.08.18

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	29.08.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

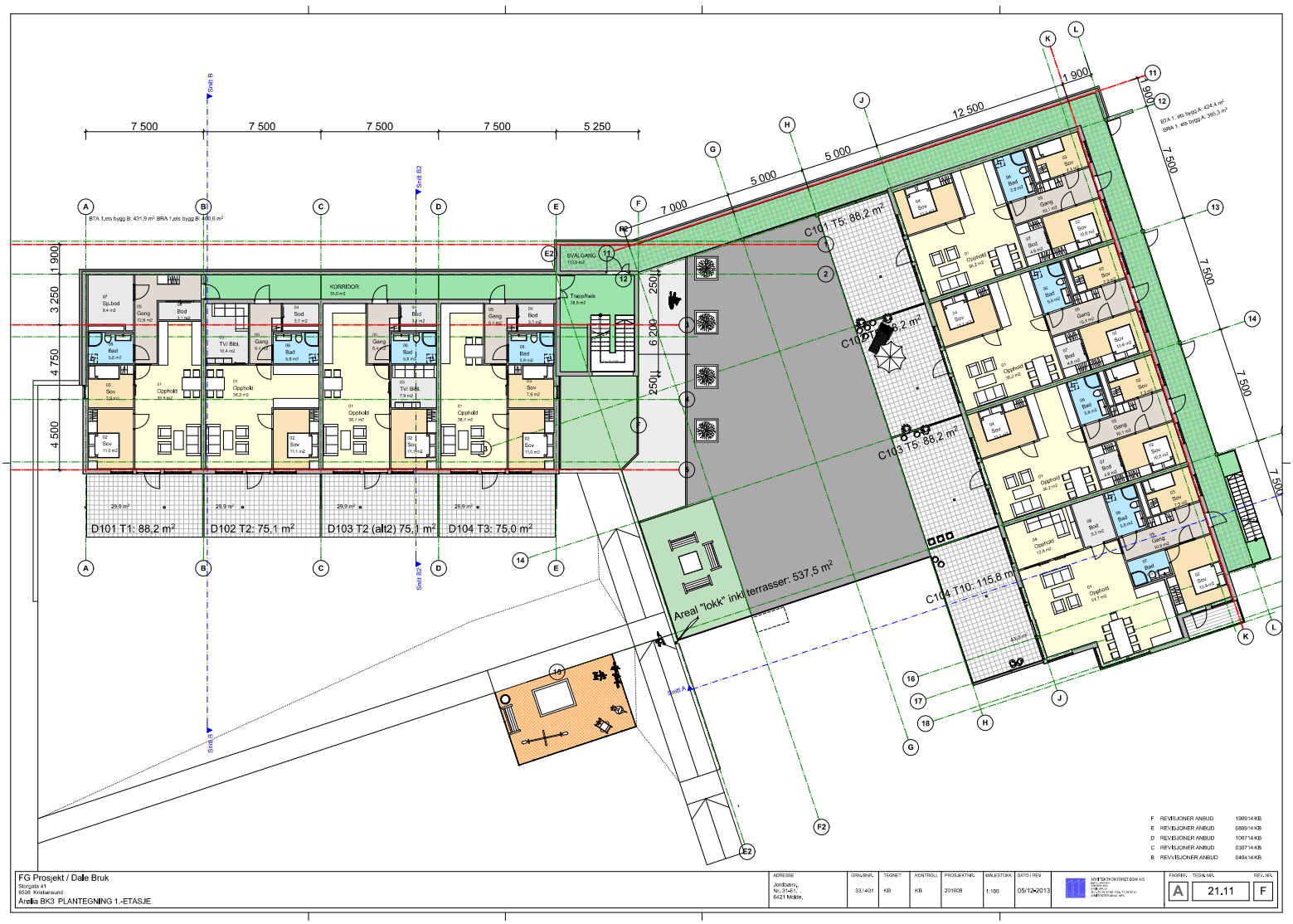


F	REVISJONER ANBUD	190914 KB
E	REVISJONER ANBUD	080914 KB
D	REVISJONER ANBUD	100714 KB
C	REVISJONER ANBUD	030714 KB
B	REVVISJONER ANBUD	040414 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk
Storgata 41
6508 Kristiansund
Åralia BK3 PLANTEGNING U-ETASJE

ADRESSE	GRN./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV.
Jordbærv., Nr. 51-51 , 6421 Molde,	33 / 401	KB	KB	201008	1:100	05/12-2013

FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	21.01	F

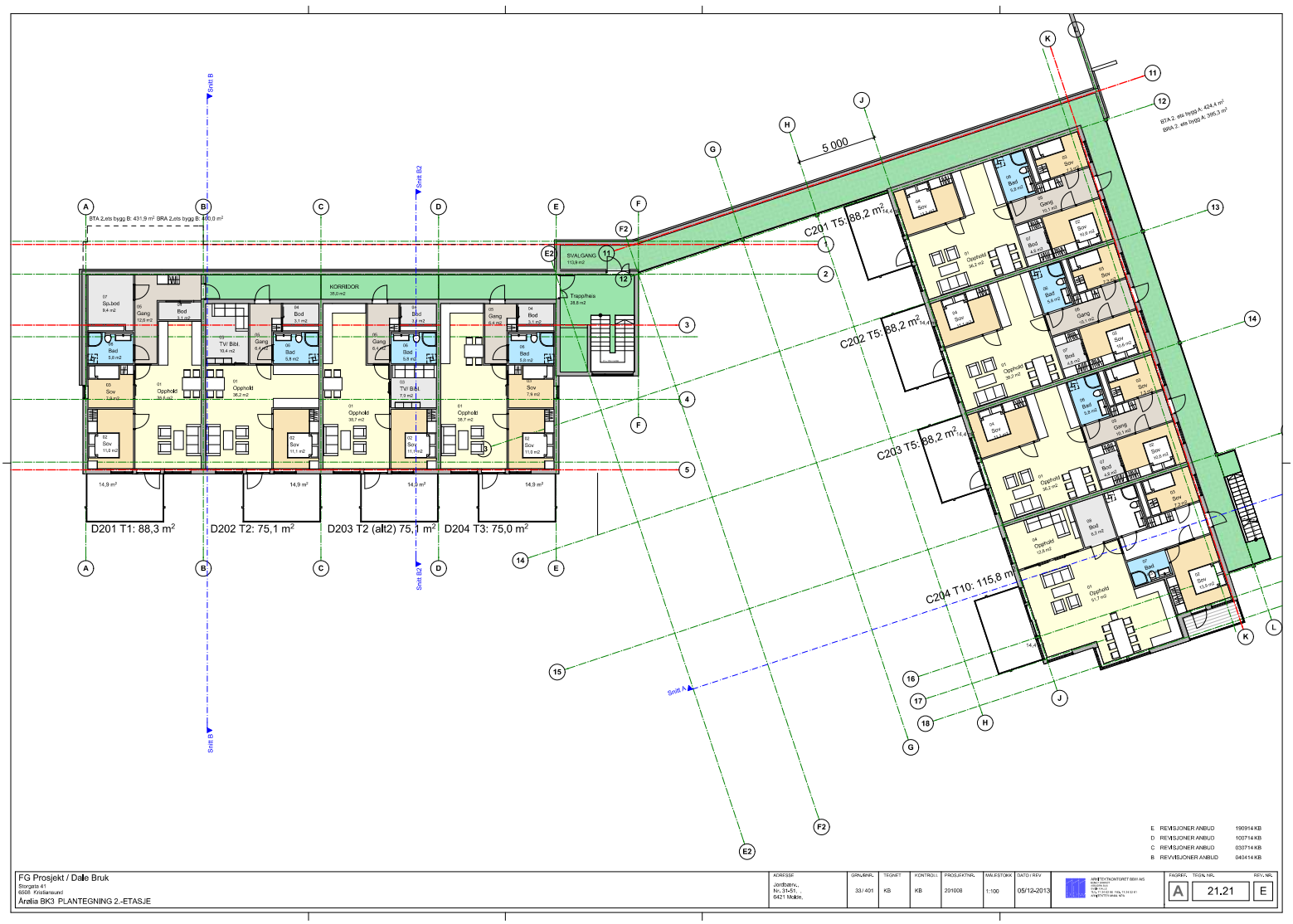


F	REVISJONER ANBUD	190914 KB
E	REVISJONER ANBUD	080914 KB
D	REVISJONER ANBUD	100714 KB
C	REVISJONER ANBUD	030714 KB
B	REVVISJONER ANBUD	040414 KB

FG Prosjekt / Dalle Bruk
Storgata 41
4608 Kristiansand

Arella BK3 PLANTEGNING 1.-ETASJE

ADRESSE	GRN./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
Jordbærv., Nr. 31-401, 6421 Molde.	33 / 401	KB	KB	201008	1:100	05/12-2013	A	21.11	F

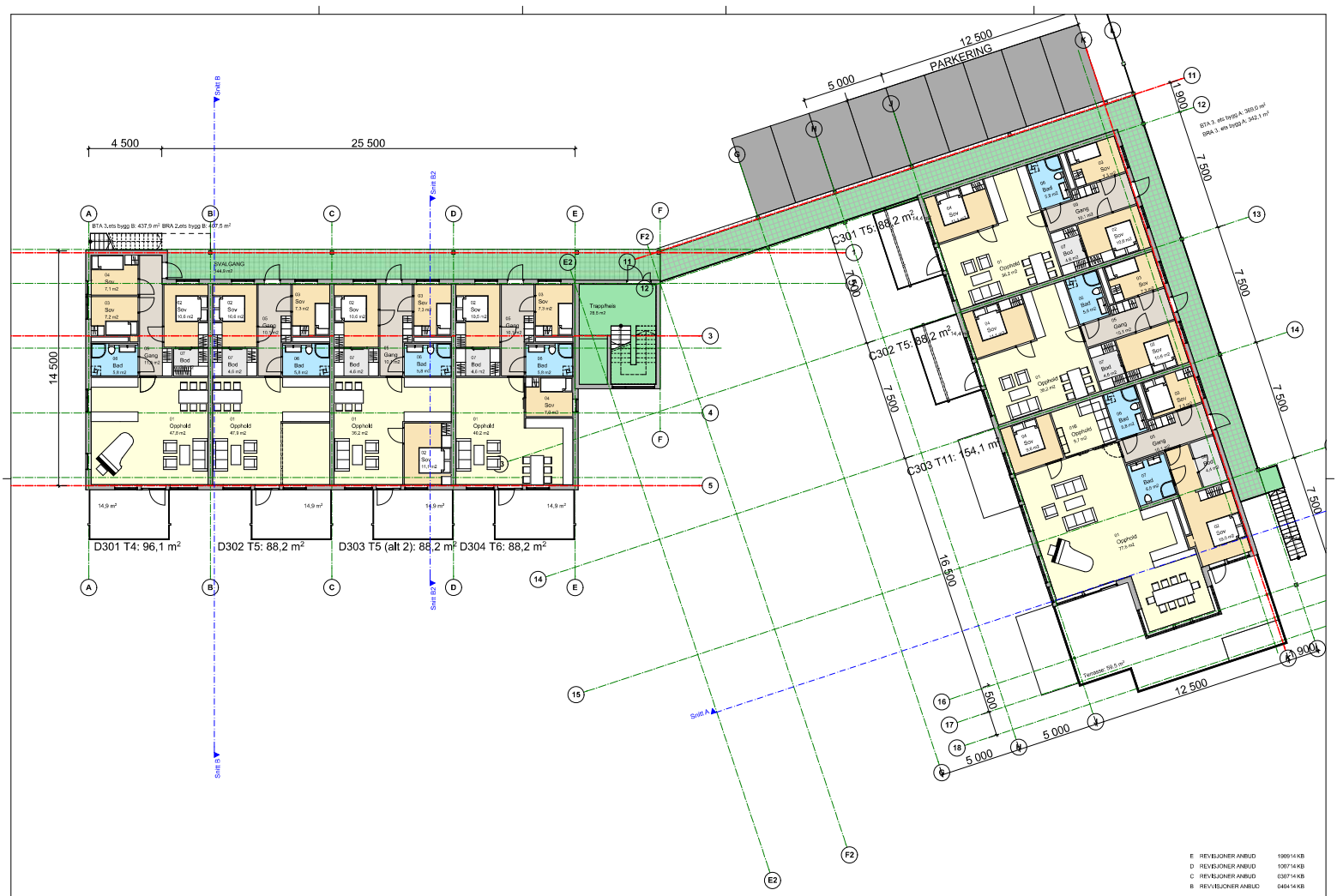


REV.	BESKRIVELSE	DATO
E	REVISJONER ANBUD	190914 KB
D	REVISJONER ANBUD	100714 KB
C	REVISJONER ANBUD	030714 KB
B	REVVISJONER ANBUD	040414 KB

FG Prosjekt / Dalle Bruk
Storgata 41
4608 Kristiansand

Åretta BK3 PLANTEGNING 2.-ETASJE

ADRESSE	GRNR/BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
Jordbærv., Nr. 31-51, 6421 Molde.	33/ 401	KB	KB	201008	1:100	05/12-2013	A	21.21	E

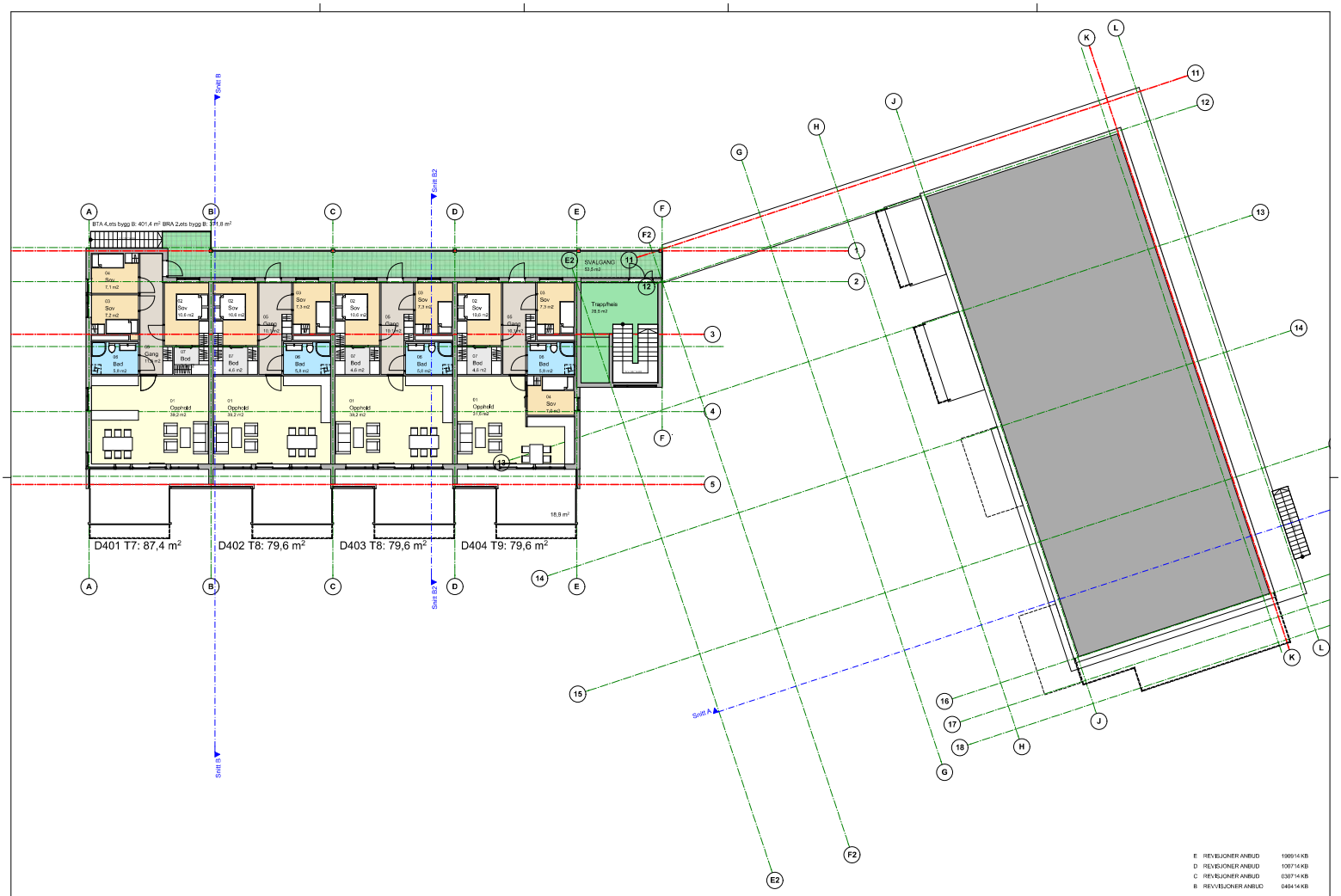


E	REVISJONER ANBUD	190914 KB
D	REVISJONER ANBUD	100714 KB
C	REVISJONER ANBUD	030714 KB
B	REV.VISJONER ANBUD	040414 KB

FG Prosjekt / Dalle Bruk
Storgata 41
4608 Kristiansand

Arella BK3 PLANTEGNING 3.-ETASJE

ADRESSE	GRN./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
Jordbærv., Nr. 31-41, 6421 Molde.	33 / 401	KB	KB	201008	1:100	05/12-2013	A	21.31	E



E	REVISJONER ANBUD	190914	KB
D	REVISJONER ANBUD	100714	KB
C	REVISJONER ANBUD	030714	KB
B	REVISJONER ANBUD	040414	KB

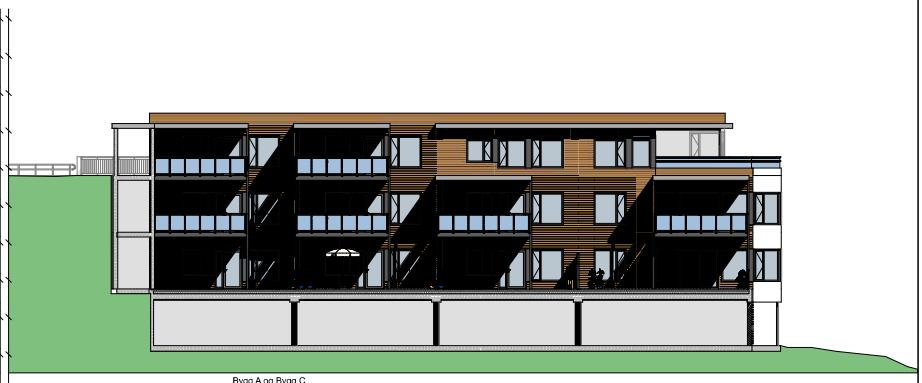
FG Prosjekt / Dalle Bruk
Storgata 41
4608 Kristiansand

Arella BK3 PLANTEGNING 4.-ETASJE

ADRESSE	GRN./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV	FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
Jordbærv., Nr. 31-41, 6421 Molde.	33 / 401	KB	KB	201008	1:100	05/12-2013	A	21.41	E



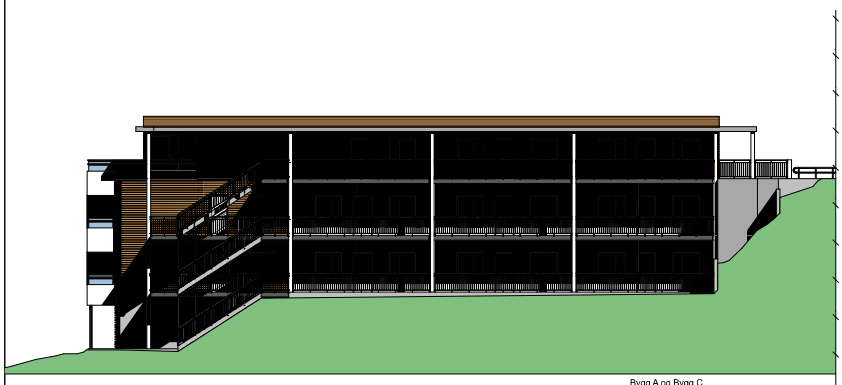
Bygg B og Bygg D



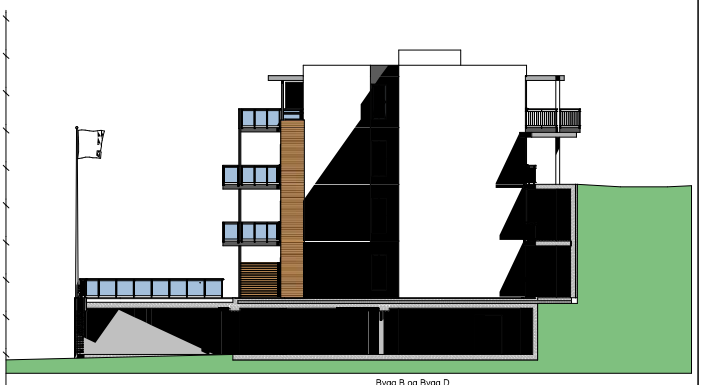
Bygg A og Bygg C

C REVISJONER ANBUD 190914 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund Arella BK3 Fasader mot VEST	ADRESSE Jordbærv., Nr. 31-41 ; 6421 Molde.	GNR./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV	ARKITEKTKONTORET BBM A/S Postboks 1 7121 Brekkvika TLF./TELEFAX: 74 07 74 00 01 AARBETSTID: 08:00 - 16:00	FAGREF. TEGN.NR. REV. NR. A 27.04 C
		33 / 401	KB	KB	201008	1:100	05/12-2013		



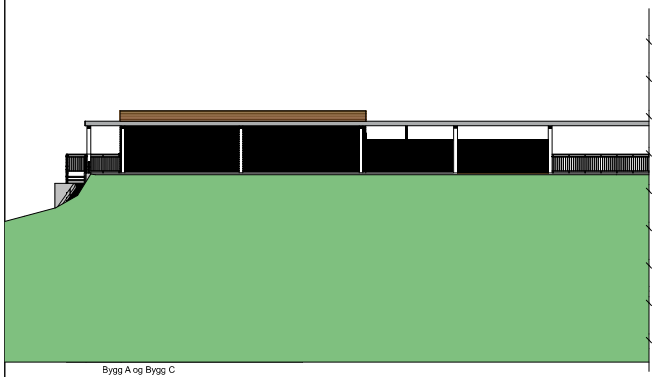
Bygg A og Bygg C



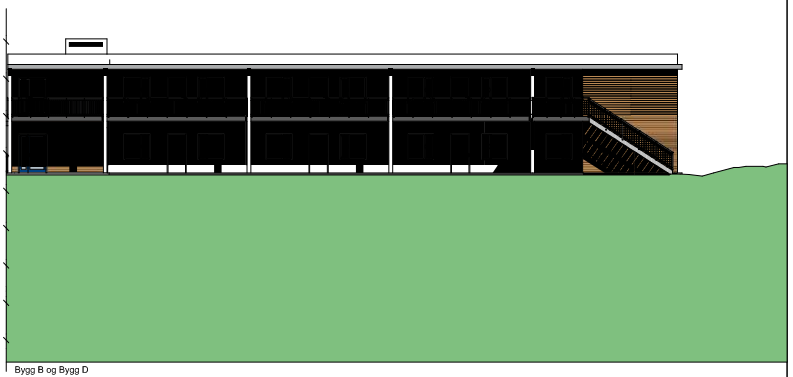
Bygg B og Bygg D

C REVVISJONER ANBUD 190914 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund Årella BK3 Fasader mot ØST	ADRESSE Jordbærv., Nr. 31-41 ; 6421 Molde.	GNR./BNR. 33/401	TEGNET KB	KONTROLL KB	PROSJEKTNR. 201008	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV. 05/12-2013	ARKITEKTKONTORET BBM AS Storgata 41 6508 KRISTIANSUND TLF./TELEFAX: 71 67 74 00 01 AVDELINGER MOLDE, OSLO	FAGREF. TEGN.NR. A 27.03	REV. NR. C



Bygg A og Bygg C



Bygg B og Bygg D

C REVVISJONER ANBUD 190914 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund Årella BK3 Fasader mot NORD	ADRESSE Jordbærv. Nr. 31-41 ; 6421 Molde.	GNR./BNR. 33 / 401	TEGNET KB	KONTROLL KB	PROSJEKTNR. 201008	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV 05/12-2013	ARKITEKTKONTORET BBM A/S Gjemnes Tlf. 71 67 69 00 Telefax 71 67 69 01 AMBISTER MAIL.NO	FAGREF. TEGN.NR. REV.NR. A 27.01 C



Bygg B og Bygg D

Bygg A og Bygg C

C REVVISJONER ANBUD 190914 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund Arella BK3 Fasader mot SØR	ADRESSE Jordbærv., Nr. 31-41 ; 6421 Molde.	GNR./BNR. 33 / 401	TEGNET KB	KONTROLL KB	PROSJEKTNR. 201008	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV 05/12-2013	ARKITEKTKONTORET BBM A/S ARCHITECTS ARKITEKTER MNAL	FAGREF. TEGN.NR. A 27.02	REV. NR. C

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/439

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3113-0	Gudrun Holm	33/401/33/424	25.09.2019

Endring av gitt tillatelse, gnr. 33 bnr. 401, Jordbærvegen 31 og 33. Årølia Vest Utvikling AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 401	Byggested: Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Dale Bruk Prosjekt AS
Søknad mottatt: 19.09.19	Dato for etterlysning: -
Komplett/klar for behandling: 19.09.19	

Tiltakets art
Det søkes om endring av gitt tillatelse i forbindelse med oppføring av fire lavblokker. Endringen går på at de to østligste lavblokkenne, bygg A og B på eiendom gnr. 33 bnr. 424 ikke vil bli realisert.

Tidligere vedtak i saken
- Rammetillatelse er gitt den 06.05.14 i sak DS 14/227
- Endring av rammetillatelse er gitt den 26.11.14 i sak DS 14/710
- Igangsettingstillatelse for grovsprengning er gitt den 21.05.15 i sak DS 15/268
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeid er gitt den 17.08.15 i sak DS 15/406
- Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket er gitt den 17.09.15 i sak DS 15/461
- Endring av gitt tillatelse er gitt den 13.10.17 i sak DS 17/375

Innkomne uttalelser og merknader:
Ansvarlig søker har vurdert at det ikke er behov for å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

KOMMUNENS VURDERING

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å oppfylle relevante krav og hensyn.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring av gitt tillatelse på følgende vilkår:

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

Denne tillatelsen 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

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke 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.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 17/375

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3113-0	Gudrun Holm	33/401	13.10.2017

Endring av tillatelse, gnr. 33 bnr. 401 og 424, Jordbærvegen 31 og 33, Årølia Vest Utvikling AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 401	Byggested: Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Dale Bruk Prosjekt AS
Søknad mottatt: 22.09.17	Dato for etterlysning: -
Komplett/klar for behandling: 22.09.17	

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: avløp

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: bolig
I reguleringsplan nr. 200918 «Reguleringsplan for Årølia vest – BK3» er eiendommen avsatt til: konsentrert småhusbebyggelse

Tiltakets art
Det søkes om endret utførelse på adkomst til offentlig veg. I vedtak om endring av rammetillatelse var det etter berørt vegmyndighets krav lagt inn vilkår om at bredden på avkjørselen skulle være maksimalt 6,0 meter. Det søkes nå om å få en brede avkjørsel til offentlig veg.

Tidligere vedtak i saken
- Rammetillatelse er gitt den 06.05.14 i sak DS 14/227
- Endring av rammetillatelse er gitt den 26.11.14 i sak DS 14/710
- Igangsettingstillatelse for grovsprengning er gitt den 21.05.15 i sak DS 15/268
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeid er gitt den 17.08.15 i sak DS 15/406
- Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket er gitt den 17.09.15 i sak DS 15/461

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde Bydrift har signert på skisse som viser omsøkte endringer. Kommunen legger med bakgrunn i dette til grunn at endringene er godkjent av berørt vegmyndighet.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

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

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

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse 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.

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke 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.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1 Situasjonskart

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/406

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3113-0	Gudrun Holm	33/401	17.08.2015

Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeid for bygningene C og D i forbindelse med oppføring av 4 lavblokker, gnr. 22 bnr. 401, Jordbærvegen 31 og 33. Dale Bruk Prosjekt AS.

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 401	Byggested: Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Dale Bruk Prosjekt AS
Søknad mottatt: 02.07.15	Dato for etterlysning: 17.07.15
Komplett/klar for behandling: 13.08.15	

Tiltakets art
Det søkes om grunn og betongarbeider for bygning C og D i forbindelse med oppføring av 4 lavblokker, det søkes også om endring av ansvarsrett for Norconsult.

Tidligere vedtak i saken
- Rammetillatelse er gitt den 06.05.14 i sak DS 14/227
- Endring av rammetillatelse er gitt den 26.11.14 i sak DS 14/710
- Igangsettingstillatelse for grovsprengning er gitt den 21.05.15 i sak DS 15/268

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde Vann og Avløp KF har i brev datert 13.08.15 gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse 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.

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

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

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker 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

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret 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.

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

1. Gjennomføringsplan.
2. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/3113.

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1 77419049_Gjennomforingsplan

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/227

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3113-19	Gudrun Holm	33/401	06.05.2014

Rammetillatelse for 4 boligblokker med tilsammen 54 boenheter. Gnr. 33, bnr. 401, Jordbærvegen 31 - 51. Dale Bruk Prosjekt AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 401	Byggested: Jordbærvegen 31-51, 6421 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Nybygg, 4 boligblokker
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Dale Bruk Prosjekt AS
Antall bruksenheter: 54	Grad av utnytting: 29,34 %
Bruksareal*): 7756 m^2	
Bebygd areal*): 2485 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 6. desember 2013 om rammetillatelse for 4 boligblokker med til sammen 54 boenheter og garasje i underetasjen. Saken var komplett for behandling den 6. desember 2013.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	4 boligblokker med parkering	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitektur	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr 1502200918, «Årølia Vest – BK3», regulert til boligformål, lavblokk.

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

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde brann- og redningstjeneste har i e-post sendt 2. desember 2013 kommet med følgende uttale til planene:

«Brannvesenet har gjennomgått brannteknisk prosjektering for leilighetsprosjektet i Årølia, og har foreløpig følgende kommentarer:

- *Det må sikres tilfredsstillende dekning med brannkummer i veibane nord og sør.*
- *Hvor balkong nyttes som rømningsvei må det verifiseres at det er under 5m til planert terreng.*
- *Viser til preaksepterte ytelser for parkeringskjeller: alle deler av parkeringskjeller skal nås med maksimalt 50m slangeutlegg. Dette må verifiseres.*
- *Det må redegjøres for brannvesenets hovedadkomst til de ulike leilighetsbyggene(fra nord og sør) samt parkeringskjellere. Dette med hensyn til plassering av brannalarmsentral, sprinklersentral, branntegninger, styring røykventilasjon for trapperom etc.»*

Molde bydrift har i notat mottatt 27. mars 2014 kommet med følgende uttale til planene:

«Avkjørsel til kommunal veg skal være klart definert, brede utflytende avkjørsler som planlagt mot nord tillates ikke. Bredden på avkjørslene skal ikke overstige 6 meter og det bør etableres snumuligheter for å unngå rygging inn på kommunal veg.
Forutsetter videre beplantning, gjerder mv. ikke hindrer nødvendig frisikt i avkjørslene.
Skråning mot nord skal sikres med vegrekkverk eller annen type sikring. Utløsende krav er gitt i statens vegvesens håndbok 231.
Dersom utbyggingen medfører at vegteknisk utstyr som gatelys, sluk mv. må flyttes/endres skal dette forhåndsgodkjennes av Molde bydrift og samtlige kostnader skal dekkes av utbygger.
Den planlagte utbyggingen vil medføre økt trafikk på det kommunale vegnettet, men er i samsvar med forutsetningene i reguleringsplanen og vegen er dimensjonert for dette. Trafikkbelastningen i området vil som følge av utbyggingen ikke bli større enn hva som må forventes. Videre ser vi at det legges opp til mer parkering enn minstekravet og sannsynligvis vil man unngå at kommunalt vegområde blir tatt i bruk til parkering. Men viser det seg likevel at det oppstår problemer som følge av parkering på kommunal veg, vil vi sørge for at det blir innført parkeringsbegrensninger(forbud).
Avslutningsvis vil vi nevne at vi som er ansvarlig for drift- og vedlikehold av trafikkarealene er positive til at det ikke legges opp til noen mur mot Jordbærvegen som vanskeliggjør snøryddingen.»

Molde Vann og avløp KF har i notat mottatt 9. april 2014 uttale at det er offentlig vann- og avløpsanlegg samt at det er tilstrekkelig slokkevann til tiltaket.

Geir Asprem, eier av naboeiendommen Jordbærvegen 40, har i brev datert 11. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Bygningsstrukturen er vesentlig endret i forhold til tegninger til søknad om omregulering. Antall leiligheter er endret, høyden er økt og blokkene kommer nærmere veg.
- Økning i antall boenheter vil medføre økt trafikk. Dette vil medføre overbelastning av vegnettet, trafikale problemer og parkeringskaos. Tegningene viser ikke full dekning av parkeringskravet.
- Høye murer må sikres med høye gjerder som ikke kan klatres i.
- Ber om at det foretas målinger i forhold til flystøy og hvordan dette vil bli påvirket av blokkene.
- Blokkene er ekstremt ruvende og vil være skjemmende for området. Blokkene bør trekkes helt i bakkant av tomten.
- Blokkene bør trekkes 1 meter lenger bak slik at dispensasjon for å krage inn på tomt til trafokiosk kan unngås.
- Utbygger bør se på muligheten for å begrense antall boenheter, høyde og plassering av blokkene på tomten. Dersom ikke utbygger er villig til dette bes det om at administrasjonen vurderer hvilke endringer som kan gjøres for at dette kan bli ett bra prosjekt for alle parter.

Jorill Benjaminsen, eier av naboeiendommen Jordbærvegen 40, har i e-post sendt 12. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Stiller spørsmål ved om det er satt av nok plass til parkering og om prosjektet fortsatt er innenfor fastsatte BYA.
- Ønsker ikke at det skvises inn flere boenheter da dette medfører betraktelig økt trafikk.
- Flystøy vil reflekteres i den massive bygningskroppen og mener det må gjøres målinger på dette.
- Terrenginngrepet er alt for stort med store støttemurer som ikke er målsatt på tegningene.
- Dispensasjon for å flytte bebyggelsen enda nærmere Jordbærvegen vil forringe omgivelsene, spesielt for naboene mot øst.

Wenche Nøsen Kanestrøm og Per Willy Kanestrøm, eiere av naboeiendommen Jordbærvegen 38, har i brev datert 12. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Kan ikke se at det skal være nødvendig å trekke bygning så langt mot sør at det betinger dispensasjon fra plan. Dette vil gå utover lekeplass som beboerne har brukt store ressurser på. Ved å trekke blokkene fremover vil de virke enda mere ruvende og dominerende.
- Kreves dokumentasjon på hvordan flystøyen vil påvirkes av bebyggelsen.
- Mener bebyggelse i en slik størrelsesorden ikke er tilpasset terrenget slik Molde kommune krever.
- Kan ikke se noen plan på hvordan parkeringskravet er løst. Krever skisser som viser dette. Parkerings langs veg vil ikke bli akseptert.
- Økning av antall boenheter medfører økt trafikk noe som er svært uheldig da gata stort sett består av småbarnsfamilier.

Therese og Kjell-Bjarte Aarsund, eiere av naboeiendommen Jordbærvegen 32 har i udatert brev kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Det nye planforslaget forutsetter at eksisterende terreng og vegetasjon blir fullstendig forandra da heile terrenget må graves ned på Jordbærvegens nivå. Dette er ikke i tråd med det som står i reguleringsplanen for Årølia og som alle andre har måtte forholde seg til.
- Blokkbebyggelsen vil få en helt annen arkitektonisk framtoning enn resten av byggefeltet som har krav om mønetak og lavere høyde. Blokkene vil oppleves som unaturlig og forstyrrende element i boligfeltet og passer ikke inn blant resten av bebyggelsen.
- Den planlagte bebyggelsen vil medføre økt trafikk som igjen vil medføre støy, og fare for ulykker.
- Foreslår å flytte den vestligste innkjørselen fra Jordbærvegen lenger mot vest. Dette for å kunne redusere unødig støy og sjenanse for eiendommen Jordbærvegen 32.

Ronny Midttveit, eier av naboeiendommen Jordbærvegen 22, har i brev datert 14. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Bygningsstrukturen er endret i forhold til plan for Årølia vest. Antall boenheter er økt, høyden er økt og blokkene kommer nærmere Jordbærvegen enn tidligere inntegnet.
- Økning i boenheter vil føre til økt trafikk i Kvilarvegen og Jordbærvegen med de ulemper det vil medføre.
- Stiller spørsmål om bebyggelsen vil virke som ett lydspeil for eksisterende bebyggelse i forkant.
- Nabo mot øst vil få forringet sol- og utsiktsforhold på sin eiendom som følge av dispensasjon for flytting av blokken mot sør.

Trond og Marita Brændø, eiere av naboeiendommen Kvilarvegen 19 har i e-post sendt 13. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Blokk A bør trekkes helt bak mot Kvilarvegen. Blokk A vil gi den mest dominerende effekten siden denne ligger på den smaleste delen av tomten. Ved å trekke blokken lenger mot nord vi man bedre dette uttrykket, men fortsatt langt fra at man kan forsvare denne bygningsmassen i ett boligfelt som bare består av småhus- og villabebyggelse. Plassering som omsøkt vil også redusere sikten mot vegen som kommer ned fra lekeplassen.
- Ønsker en utvidet begrunnelse på hvorfor det er svært krevende å trekke bygning A lenger mot nord.
- Alle blokkene bør flyttes mot vest og minske avstanden mellom A og B samt C og D. Siden hele prosjektet er plassert så langt mot øst som mulig vil deres eiendom bli maks berørt. Prosjektet vil få stor betydning for lys inn på deres eiendom og de vil se rett inn i en gedigen vegg som vil dekke hele utsikten mot vest. I tillegg kommer innsyn til uteområdet mot vest. Prosjektet vil helt klart få en negativ konsekvens for deres eiendom.
- Ønsker en redegjørelse på hvilke konsekvenser prosjektet vil få for økt flystøy i området.
- Prosjektet medfører økt trafikk. Frykter en betydelig forverret trafikksituasjon som følge av dette.
- Kan ikke se at det er planlagt gjerder på de høye murene som er inntegnet. Ber om at disse blir sikret med gjerder.
- Mener tegningene er utydelige. Ber om å få en redegjørelse gjerne med flere tegninger.
- Ber om en redegjørelse på antall parkeringsplasser. Frykter parkeringskaos i Jordbærvegen og Kvilarvegen som følge av det økte antallet leiligheter.
- Mener det bør være nok leiligheter i bydelen som følge av utbyggingen i Årømyra og ved Akerhallen. Viser også til Eikrem Panorama og Gradfjære og mener det ikke er leiligheter det vil bli mangelvare på de nærmeste årene. Mener det er større behov for eneboligtomter.
- Håper på det sterkeste at prosjektet blir lagt på is til fordel for et mindre prosjekt som vil passe bedre inn i det etablerte bomiljøet.

Årø og Røbekk velforening har i brev datert 11. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Prosjektet har auka i omfang frå 44 til 54 bueiningar på tross av at velforeninga og eit stort antall naboar påpeika at 44 bueiningar vil medføre ei for stor belastning på vegnettet. Prosjektet vil medføre auka trafikk og parkering langs vegen noe som vil gje dårlig sikt for både bilførarar og små og store gåande. I planforslaget er det ikkje teke høgde for at dei fleste familiar har 2 bilar.
- Høgda på blokka er auka og kjem nærmare vei enn tidlegare skissert.
- Bebyggelsen vil føre til ei visuell og estetisk forringing av området og vil i tillegg medføre eit stort terrenginngrep i eit område som ellers består av einebustadar og konsentrert småhusbebyggelse.
- Gjer oppmerksom på at det på noverande tidspunkt ikkje er avgjort om leikeplassen vest for blokkbebyggelsen vil bli utrusta med leikeapparat.

Kjellbjørn Riise Johansen og Elin Julbø, eiere av naboeiendommen Jordbærvegen 53, har i brev datert 17. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Vil hevde at plassering av blokka blir for tett opp mot eneboligbebyggelsen. Er redd for at østvegg på blokk A vil bli en stor og dominerende vegg mot deres hus. Dette er negativt både i forhold til lysforhold og bygget vil «skjære» med eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelsen vil medføre økt biltrafikk og antatt økt grad av feilparkering langs Jordbærvegen. Det forutsettes at det tilrettelegges for stor parkeringskapasitet for bebyggelsen, 1 plass pr boenhet og tilstrekkelig antall gjesteparkering.

- Er redde for at bebyggelsen vil forsterke støynivået fra flytrafikken og ber om at det utarbeides en konsulentrapport i forhold til støy fra flyplassen.
- Blokkene vil ødelegge dagens eneboligområde. Størrelsen på blokkene og antall boenheter bør derfor revurderes.

Audun og Jeanette Vesetvik, eiere av naboeiendommen Jordbærvegen 42, har i brev datert 11. november 2013 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Som kjøper av tomt hadde de ikke regnet med at det skulle bygges lavblokker i området siden dette ikke gikk frem av reguleringsplanen. Planen er endret. Mener det mest rettferdige er at alle må forholde seg likt til reguleringsplanen.
- Blokkene vil dominere i landskapet og passer ikke inn i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Antall boenheter medfører at trafikken vil øke betraktelig samt at det vil bli en del feilparkering i gata. Mener det er tegnet inn for få parkeringsplasser.
- Tiltaket vil medføre økt støy fra bil- og flytrafikk.
- Skrenten rundt bygningen må sikres slik at ingen faller utfor og skader seg.

Anita og Roger Kvendseth, eiere av naboeiendommen Jordbærvegen 20, har i e-post sendt 14. november 2013 kommet med følgende merknad til saken:

- Prosjektets størrelse er overdimensjonert i forhold til et ordinært kommunalt boligområde.
- Trafikkbelastningen vil bli betydelig og langt større en forespeilet ved kjøp av tomt.
- Det er avsatt et urealistisk område til gjesteparering i forhold til prosjekterte boenheter. Dette vil medføre parkering i gate og på eiendom tilhørende andre grunneiere.
- Et slikt overdimensjonert prosjekt kan ikke iverksettes uten et informasjonsmøte med berørte naboer.

Arkitektkontoret BBW AS har i brev datert 5. desember 2013 kommet med følgende kommentarer til nabomerknadene:

- Reguleringsplanen er ikke endret. Opprinnelig plan fra 2003 sier at det kan oppføres konsentrert bebyggelse. Lavblokker er konsentrert bebyggelse. Reguleringsplanen stiller krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan. Siden dette er en plantype som er utgått i lovgivningen er det laget en detaljplan i stedet (2012). Formålet er ikke endret og planprosessen har fulgt helt alminnelige rutiner. I forbindelse med planarbeidet ble det laget en illustrasjonsprosjekt med 44 boenheter, denne er ikke formelt bindende for prosjekteringen. Illustrasjonsskissen og det ferdige prosjektet er relativt like. Har derfor vanskelig for å se at noen skal være lurt eller ført bak lyset i denne prosessen. Antall leiligheter har økt fra 44 stk til 54, men dette er i hovedsak fordi gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene har blitt noe mindre. Det er ingen bestemmelser i planen som er til hinder for en slik endring.
- Blokkene har omtrent samme utstrekning som vist på illustrasjonsprosjektet til plansaken. Beregnet utnyttingsgrad er på knapt 30 % noe som er innenfor vanlige rammer i prosjektutvikling og planlegging. Meningene om størrelsen og uttrykk på prosjektet er delt og de vil derfor hevde at det finnes argumenter som taler for at boliganlegg av denne størrelsen og utforming vil berike Årølia som boligområde.
- Mange har kommentert at blokk A kommer for langt frem. De har derfor jobbet med plasseringen og fått flyttet blokk A lenger mot nord slik at dispensasjon fra formålet unngås. Dette grepet imøtekommer også naboene mot sør og øst som føler at bebyggelsen kommer for nært deres eiendom. Nabo mot øst vil miste noe at utsikten mot vest. Dette er noe som må påregnes da det er regulert bebyggelse på tomta mot vest. Det omsøkte prosjektet har ett avkappet hjørne mot sørøst og inntrukket toppetasje. Dette er grep som forbedrer utsiktsforholdene til eiendommen Kvilarvegen 19. I tillegg er byggene trukket lenger mot nord, noe som også forbedrer utsiktsforholdene for Kvilarvegen 19. Innsyn til eiendommen Kvilarvegen 19 fra vest

er minimal da det kun er innganger og soverom som ligger mot øst, ingen kjøkken/stue.
- Området har vært regulert til konsentrert bebyggelse fra dag en. Utbygger legger til grunn at veiene som er prosjektert og som er opparbeidet etter områdeplan er dimensjonert for å betjene reguleringsformålet. Prosjektet har 2 hovedadkomster fra sør og 2 biadkomster mot nord. Trafikken blir derfor fordelt litt omkring bygningsmassen. Det er å forvente at en liten leilighet generer færre turer med bil enn en stor. Det vil derfor ikke være lineær sammenheng mellom antall boliger og trafikkvekst.
- Reguleringsplanen fastsetter at det skal være minimum 1,5 parkeringsplasser pr bolig i felles anlegg. I prosjektet er det planlagt til sammen 98 parkeringsplasser i innendørs og utendørs anlegg. Kravet i henhold til plan er minimum 81 plasser. Parkeringsanlegg under tak er ett relativt kostnadskrevende tiltak for utbygger, men det gir muligheter for gode uteoppholdsareal over parkeringskjeller.
- Naboene er bekymret for hvilken virkning bebyggelsen vil ha for støyen fra flytrafikk. Området er regulert til en bebyggelse med en viss høyde og omfang. Prosjektet ligger innenfor disse begrensningene som er gitt i plan. Bygningsmassen er brutt opp i 4 ulike bygninger med ulik retning. Evt lyd vil derfor bli reflektert i ulike retninger. Avstanden til flyplassen er betydelig, ca 1 km i lutflinje. Det er brukt forskjellige typer bygningsmaterialer som vil reflektere lyden på forskjellige måter. Alle bygningene har inntrukne og fremskutte parti og det finnes ingen «monolittiske» flater som danner en ensartet refleksflate. Mener derfor det ikke er nødvendig med ytterligere vurderinger på evt lydrefleks fra flystøy.
- Alle murer og terrengplatå skal sikres forsvarlige i henhold til gjeldende krav.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan og detaljplan. Bebyggelsen ligger innenfor det som er tillatt grad av utnyttelse for eiendommen, innenfor de høydebegrensningene som er satt, innenfor regulerte byggegrenser og har de antall parkeringsplasser planen krever for den omsøkte bebyggelsen.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Gjeldende detaljplan angir at byggene skal ha flate tak samt maks kotehøyde på de enkelte byggene. Til gjeldende plan er det også laget en illustrasjon som er retningsgivende, men ikke bindende, i forhold til bebyggelse på eiendommen. Den omsøkte bebyggelsen ligger innenfor de begrensningene som planen angir i forhold til takform og høyder. Bebyggelsen er også ganske lik den bebyggelsen som illustrasjonen til planen viser.
Planen stiller krav om at det minimum skal være 1,5 parkeringsplass pr boenhet, dvs minimum 81 plasser. Søknaden viser at det er til sammen 98 parkeringsplasser, derav 72 i innendørs anlegg. Kravet til parkeringsplasser er da ivaretatt.
Bygningene er plassert og utformet på en slik måte at det blir gode uteoppholdsareal. Det meste av parkeringsarealet er lagt i innendørs anlegg, under bebyggelsen, slik at det kan lages uteoppholdsareal på areal som ikke er bebygd og delvis over garasjeanlegget.

Sikkerhet mot fare
Ansvarlig søker har oppgitt at bebyggelsen ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område. Uteoppholdsarealet forutsettes sikret i henhold til krav i plan- og bygningsloven.

Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
Eiendommen er sikret godkjent vegadkomst via kommunal veg. Adkomster er vist i gjeldende detaljplan.
Eiendommen er sikret tilfredsstillende og godkjent vann- og avløpsløsning via tilknytting til kommunalt anlegg.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Type bebyggelse, høyde, utforming og parkeringskrav er avklart i gjeldende detaljplan. Merknader i forhold til dette vurderes ikke nærmere i denne saken da dette er vurdert i behandling av detaljplanen. De omsøkte blokkene er i tråd med gjeldende plan vedrørende type bebyggelse, utforming, høyde og parkeringskrav.
De som blir mest berørt av tiltaket i forhold til lys- og solforhold er eiendommen Kvilarvegen 19. Bygget er etter nabovarsling trukket lenger mot vest slik at avstanden til nabogrensen mot øst er på 5,56 m. I tillegg er det ett grøntdrag mellom eiendommene på ca 5 meter. Avstand mellom byggene blir da på ca 14 meter. Høyden på blokka vil ligge ca 1 etasje over bakkenivå mot nord og topp av bygning vil ligge på kote 84,5. Topp møne på boligen i Kvilarvegen 19 ligger på ca kote 84,4. Toppen på blokk A vil derfor ikke bli særlig høyere enn topp møne på boligen i Kvilarvegen 19.
Ferdig terreng rundt boligen i Kvilarvegen 19 ligger på ca kote 78,8. Terrenget bak blokk A (lengst mot øst) vil ligge på kote 81, dvs ca 2,2 meter over terrenget på eiendommen Kvilarvegen 19. Fra nordveggen av blokk A skråner terrenget nedover mot sør.
Med tanke på byggets høyde samt terrengets naturlige stigning mot nordvest vil ikke blokk A skjerme mere for sol- og lysforhold på naboeiendommen Kvilarvegen 19 enn en ordinær enebolig ville ha gjort. Med tanke på at det er regulert bebyggelse på eiendommen vest for Kvilarvegen 19 og at høyden på bebyggelsen ligger innenfor de høydebegrensningene som planen angir er ikke ulempene som følge av den omsøkte blokka større enn det som må kunne beregnes for eiendommen.

Naboene er bekymret for at bebyggelsen vil øke støyen fra flytrafikken. Bygningene er i tråd med gjeldende reguleringsplan og detaljplan. I reguleringsplanen for området er det regulert flystøysoner ned til 50 dB, bygningene ligger ikke innenfor noen av disse flystøysonene. Ansvarlig søker opplyser om at bygningsmassen er brutt opp i 4 ulike bygninger med ulik retning slik at lyden blir reflektert i ulike retninger, samt at det er brukt forskjellige typer bygningsmaterialer som vil reflektere lyden på forskjellige måter. Bygningene ligger ca. 1 km fra flyplassen i luftlinje så noe flystøy i området er påregnelig. Byggteknisk forskrift § 13-6 stiller krav til at byggverk og brukerområde som er del av byggverk med tilhørende uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek, skal planlegges, prosjekteres og utføres slik at personer sikres tilfredsstillende lyd- og vibrasjonsforhold ut fra forutsatt bruk. Dette kravet forutsettes ivaretatt for tiltaket.

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

VEDTAK

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

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

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 05.12.2013
   - Plantegning av u. etasje datert 05.12.2013
   - Plantegning av 1. etasje datert 05.12.2013

- Plantegning av 2. etasje datert 05.12.2013
- Plantegning av 3. etasje datert 05.12.2013
- Plantegning av 4. etasje datert 05.12.2013
- Snittegninger av snitt A- A datert 12.11.2013, sist revidert 05.12.2013
- Snittegninger av snitt B- B datert 12.11.2013, sist revidert 05.12.2013
- Fasadetegninger mot nord datert 05.12.2013
- Fasadetegninger mot sør datert 05.12.2013
- Fasadetegninger mot øst datert 05.12.2013
- Fasadetegninger mot vest datert 05.12.2013
- Terrengprofil, snitt A og B datert 27.11.2013
- Terrengprofil, snitt C og D datert 27.11.2013

3. Bredde på avkjørsler til kommunal veg skal reduseres til maks 6,0 meter pr avkjørsel.

4. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

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

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

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

1. Gjennomføringsplan.
2. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Godkjenning av sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF.

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/3113.

Tommy Haugan
Konst. enhetsleder

Gudrun Holm

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

Anita og Roger Kvendseth	Jordbærvegen 20	6421	MOLDE
Audun og Jeanette Vesetvik	Jordbærvegen 42	6421	MOLDE
Dale Bruk Prosjekt AS		6440	ELNESVÅGEN
Geir Asprem	Jordbærvegen 40	6421	MOLDE
Jorill Benjaminsen	Jordbærvegen 40	6421	MOLDE
Kjell-Bjarte Aarsund og Terese F. Aarsund	Jordbærvegen 32	6421	MOLDE
Kjellbjørn Riise Johansen og Elin Julbø	Jordbærvegen 53	6421	MOLDE
Ronny Midttveit	Jordbærvegen 22	6421	MOLDE
Trond og Marita Brændø	Kvilarvegen 19	6421	MOLDE
Wenche Nøsen Kanestrøm og Per Willy Kanestrøm	Jordbærvegen 38	6421	MOLDE
Årø og Røbekk velforening v/Brit Kari Eidseflot Hauger	Jordbærvegen 16	6421	MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/461

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3113-0	Gudrun Holm	33/401	17.09.2015

Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket, gnr. 33 bnr. 401, Jordbærvegen 31 og 33. Dale Bruk Prosjekt AS.

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 401	Byggested: Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Dale Bruk Prosjekt AS
Søknad mottatt: 10.09.15	Dato for etterlysning: -
Komplett/klar for behandling: 10.09.15	

Tiltakets art
Det søkes om igangsettingstillatelse for resten av tiltaket i forbindelse med oppføring av fire lavblokker.

Tidligere vedtak i saken
- Rammetillatelse er gitt den 06.05.14 i sak DS 14/227
- Endring av rammetillatelse er gitt den 26.11.14 i sak DS 14/710
- Igangsettingstillatelse for grovsprengning er gitt den 21.05.15 i sak DS 15/268
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeid er gitt den 17.08.15 i sak DS 15/406.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse for resten av tiltaket 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.

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

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

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker 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
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke 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 2013/3113.

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1 gjennomføringsplan

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/268

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3113-0	Gudrun Holm	33/401	21.05.2015

Igangsettingstillatelse for grovsprengning ned til grunnplan for bygningene C og D i forbindelse med oppføring av 4 lavblokker, gnr. 33 bnr. 401, Jordbærvegen 31 og 33. Dale Bruk Prosjekt AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 401	Byggested: Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Igangsetting av grovsprengning ned til grunnplan for bygningene C og D (IG 1).
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Dale Bruk Prosjekt AS

Søknaden
Det vises til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 19.05.15 for grovsprengning ned til grunnplan for bygningene C og D. Saken var komplett for behandling den 20.05.15.

Rammetillatelse er gitt den 06.05.14 i sak DS 14/227 og endring av rammetillatelse er gitt den 26.11.14 i sak DS 14/710.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	Ansvarlig søker	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitekturprosjektering	2
Buset AS	PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	3
Norconsult AS	PRO	Geoteknikk	1
Norconsult AS	PRO	Konstruksjonssikkerhet: RIB betong og RIB Global	2
Norconsult AS	PRO	Vannforsyning og avløpsanlegg	2
Norconsult AS	PRO	Lyd	2
Buset AS	UTF	Innmåling og utstikking av tiltak	3
L A Nordhaug AS	UTF	Grunnarbeider og landskapsutforming	2

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 gis det igangsettingstillatelse for grovsprengning ned til grunnplan for bygningene C og D under følgende forutsetninger:

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

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket
Resterende deler av tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Godkjenning av søknad om utslippstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF.
4. Revidert situasjonsplan i henhold til vilkår stilt i tillatelsen vedrørende bredde på avkjørsel til kommunal veg.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/3113.

Gudrun Holm
Avdelingsingeniør

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Utskriftsdato: 08.04.2025

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.**	33	**Bruksnr.**	401	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 165,71 kr
Eiendomsskatt	10 904,01 kr
Renovasjon	4 286,25 kr
Vann	3 388,53 kr
Sum	**22 744,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	134 m2	13,22 kr	1/1	0 %	1 772,15 kr	590,70 kr
Vann - Stipulert forbruk	134 m3	13,30 kr	1/1	0 %	1 782,20 kr	594,05 kr
Avløp - Abonnementsledd	134 m2	14,84 kr	1/1	0 %	1 988,22 kr	662,75 kr
Avløp - Stipulert forbruk	134 m3	14,45 kr	1/1	0 %	1 936,30 kr	645,45 kr
Renovasjon - Nedgravd løsning	1 stk	4 769,00 kr	1/1	0 %	4 769,00 kr	1 589,65 kr
eSkatt - Boliger	3115000 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	11 214,00 kr	3 699,60 kr
Bruksareal (BRA)	134 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**23 461,87 kr**	**7 782,20 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: 08.04.2025

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:	**33**	Bnr:	**401**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg

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: 08.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

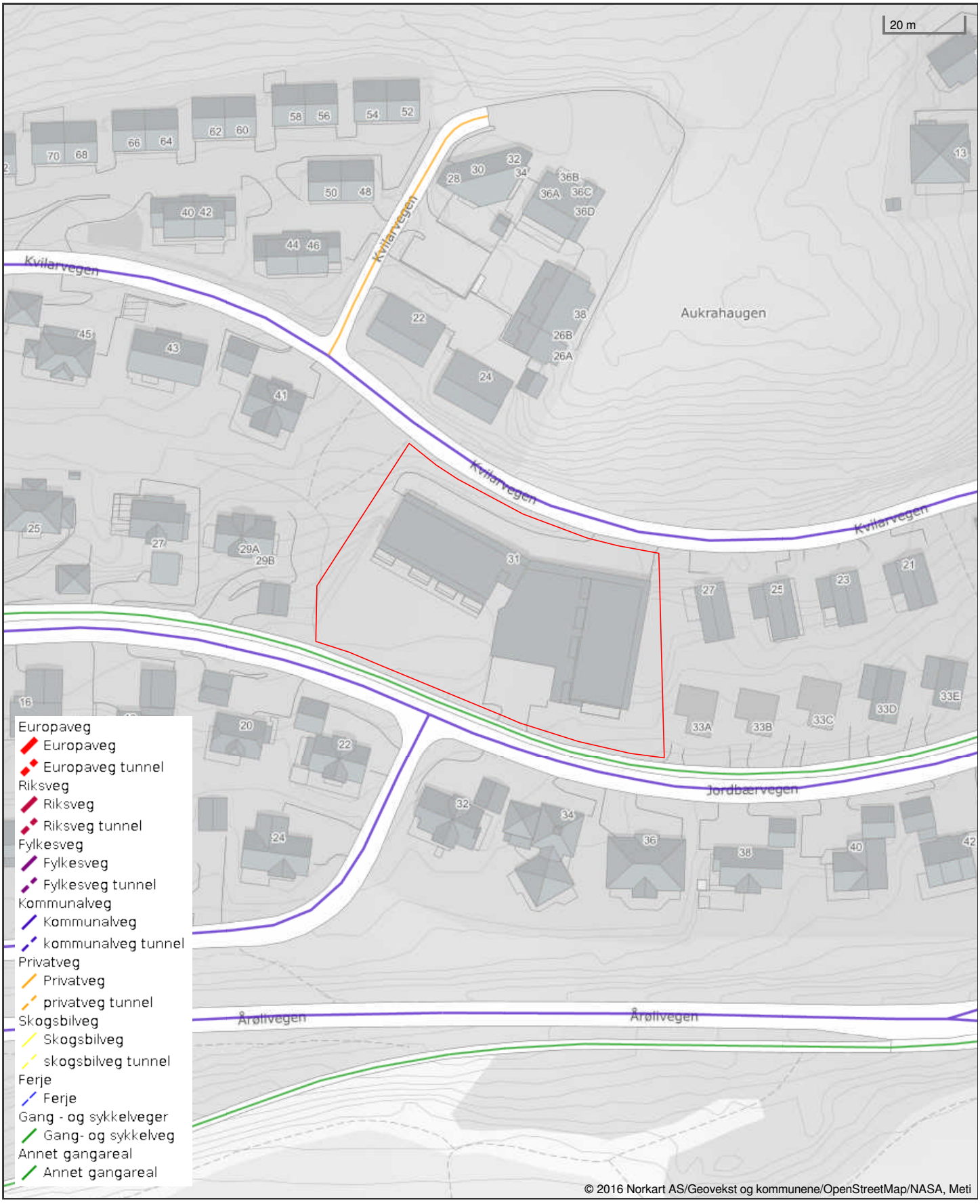
Gnr:	**33**	Bnr:	**401**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 08.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/401//



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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Jordbærvegen 31

(org. nr. 818110472

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret 19.04.18

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Jordbærvegen 31. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.09.16

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. Næringsseksjonen vil bestå av 6 usolgte parkeringsplasser ut over det antall gjesteparkeringsplasser som er avsatt i prosjektet. Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonseiere.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler er parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Utbygger forbeholder seg retten til å bygge/ferdigstille iht. godkjente planer på sameiets fellesarealer. Sameiere som overtar seksjoner før hele prosjektet er ferdigstilt, aksepterer at utbygger at utbygger ferdigstiller utomhusområder i henhold til prosjektbeskrivelsen og tegninger.

1-3 Parkering
Alle seksjoner har en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen.

I tillegg er det 2 hc- plasser som ligger på sameiets fellesarealer. Ved dokumentert behov for hc plass kan styret i sameiet tildele hc-plass til seksjonseiere med gyldig hc- bevis. Den som får tildelt hc-plass må stille sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Dette skal reguleres i en avtale mellom sameiet og seksjonseier, og ved salg av seksjon er det den opprinnelige parkeringsplassen, som er en seksjonert tilleggsdel, som følger seksjonen.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det ikke er vedtatt forbud mot dyrehold, skal dyreholdet ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon, kabel-Tv/Internett og parkeringskjeller. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Seksjon nr. 28 (næringsseksjon) skal kun belastes for kostnaden knyttet til drift/vedlikehold av parkeringskjelleren, 6 plasser.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

5-4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

§ 38.*Pålegg om salg av seksjonen*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges i årsmøtet. I årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves i årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jf.eierseksjonsloven § 41

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. Eierseksjonsloven §42.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 43

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet § 48) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder pålegg om salg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET Jordbærvegen 31

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 22.11.2017

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel etc, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep/endringer i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. «Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene er til sjenanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men fortrinnsvis med elektrisk og gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. («regelen» om at alle tar hensyn, er fin å forholde seg til»)

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

ÅRSMØTE

Sameiet Jordbærvegen 31

Torsdag 25.04.2024 kl 16:30

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og evt. husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31

Tid: Torsdag 25.04.2024, kl 16:30

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 27.04.2023-25.04.2024:
Styreleder: kr 20.000,-
Styremedlemmer: kr 10.000,-

Totalt honorar: kr 40.000,-.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

5.4 Valg av medlemmer til Miljøkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Sameiet Jordbærvegen 31

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Kjell Ove Voldsund
Styremedlem, Maria Bølgen Sandvik
Styremedlem, Erika Monsås Rødseth
Varamedlem, Henny Bugge

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0001287954. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Sameiet Jordbærvegen 31 består av 27 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818110472.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 5 styremøter, hvor 22 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Garantijobber, vedlikehold, dugnader, innspill til styret rundt uteareal, vårdugnad, årsbudsjett og årsregnskap for sameiet.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

Resultatregnskap 2023 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		770 003	734 501	738 500	844 900
Kabel TV avgift		160 380	148 716	160 400	181 100
Andre driftsinntekter		25 950	9 924	9 900	9 900
Sum inntekter		956 333	893 141	908 800	1 035 900
Kostnader					
Personalkostnader	2	5 640	4 230	4 200	5 600
Styrehonorar		40 000	30 000	30 000	40 000
Energi og strøm		233 505	203 734	212 000	247 000
Vedlikehold	3	239 992	159 979	190 000	200 000
Revisjonshonorar		7 075	6 660	6 700	7 100
Forretningsførerhonorar		93 641	90 344	93 500	97 000
Kabel-TV		166 220	153 577	160 400	181 100
Forsikringer		67 285	62 999	67 300	71 300
Snøbrøyting		21 738	32 592	30 000	35 000
Andre driftskostnader	4	104 510	106 674	121 700	131 800
Sum kostnader		979 606	850 788	915 800	1 015 900
Driftsresultat		-23 273	42 353	-7 000	20 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		12 012	5 803	7 000	15 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		12 012	5 803	7 000	15 000
Årsresultat	1	-11 261	48 156	0	35 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	-11 261	48 156	0	35 000
Sum overføringer og disponeringer		-11 261	48 156	0	35 000

Balanse pr. 31.12.23 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		46 719	42 485
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		409 593	401 151
Sum omløpsmidler		456 311	443 636
SUM EIENDELER		456 311	443 636

Balanse pr. 31.12.23 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		381 240	392 502
Sum egenkapital	5	381 240	392 502
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 071	49 636
Annen kortsiktig gjeld		0	1 499
Sum kortsiktig gjeld		75 071	51 135
Sum gjeld		75 071	51 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		456 311	443 636

Molde 31.12.23

Årsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Kjell Ove Voldsund	Maria Bølgen Sandvik	Erika Monsås Rødseth
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet er basert p³ de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsfŋres til verdien av vederlaget p³ transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatfŋres n³ r de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	392 502	344 346
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-11 261	48 156
B. ¡ rets endring disponible midler	-11 261	48 156
C. Disponible midler 31.12	381 240	392 502

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som p³ virker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som sameiet har til r³ dighet, og er definert som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
Sum	5 640	4 230

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	12 799	32 394
6602 Vedlikehold vvs	76 142	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 614	8 043
6605 Vedlikehold heis	36 331	24 866
6607 Vedlikehold parkeringskjeller	2 628	0
6610 Leie vaktmester	105 480	94 339
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	336
Sum	239 992	159 979

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitÆrartikler	80 440	70 865
6500 Verktøy og redskaper	4 054	1 918
6570 ArbeidsklÆr, verneutstyr	100	0
6825 Kopiering	0	68
6890 Andre kontorkostnader	0	33
6940 Porto	400	1 418
6990 Andre kostnader tele/post	14 714	27 321
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	1 990	1 890
7720 ¡ rsmøte	750	1 125
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 064	2 037
Sum	104 510	106 674

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2023
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	392 502
+/- ¡ rets resultat	-11 261
Opptjent egenkapital pr. 31.12	381 240
Sum egenkapital pr. 31.12	381 240

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jordbærvegen 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jordbærvegen 31

Styreleder	Kjell Ove Voldsund (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Erika Monsås Rødseth (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Maria Bølgen Sandvik (sign.)	12.03.2024

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Jordbærvegen 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jordbærvegen 31 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 13. Mars 2024.

KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



Markedets mest fleksible avtale for borettslag?

Med avtalen Frihet har du som bor i borettslag/sameie frihet til å sette sammen din egen pakke av strømme-tjenester, TV-kanaler og bredbåndshastighet.

Les mer på
telenor.no/frihet

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31 torsdag 25.04.2024 kl. 16:30
Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Kjell Ove Voldsund.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
11 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 8 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Henny Bugge.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Foreslått godtgjørelse for periode 27.04.2023-25.04.2024 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: kr 20.000,-
Styremedlemmer: kr 10.000,-

Totalt honorar: kr 40.000,-.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Kjell Ove Voldsund.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Geir Ivar Hoem.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Aksel Sandvik.

5.4 Valg av medlemmer til Miljøkomité

Styret foreslår å velge en miljøkomité som fortrinnsvis skal arbeide med uteområde, men de kan også eventuelt sette i gang med sosiale tiltak. Komitéen fremmer forslag til styret og ber om midler til ønskede tiltak.

Vedtak:
Som medlem til miljøkomité ble enstemmig valgt: Solveig Stakvik.
I tillegg oppnevner styret 2 medlemmer til.

Møtet ble avsluttet kl 17.25.

Protokoll for Sameiet Jordbærvegen 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Ove Voldsund (sign.)	25.04.2024
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Henny Bugge (sign.)	26.04.2024

Budsjett Sameiet Jordbærvegen 31

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	893 300	844 900
Kabel TV avgift	190 800	181 100
Andre driftsinntekter	39 600	9 900
Sum inntekt	1 123 700	1 035 900
Kostnader		
Personalkostnader	5 600	5 600
Styrehonorar	40 000	40 000
Energi og strøm	270 000	247 000
Vedlikehold	269 700	200 000
Revisjonshonorar	7 800	7 100
Forretningsførerhonorar	101 200	97 000
Kabel-TV	190 800	181 100
Forsikringer	79 700	71 300
Snøbrøyting	35 000	35 000
Andre driftskostnader	138 900	131 800
Sum kostnader	1 138 700	1 015 900
Driftsresultat	-15 000	20 000
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	15 000	15 000
Resultat finans	15 000	15 000
Årsresultat	0	35 000

Budsjett Sameiet Jordbærvegen 31

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**893 300**	**844 900**
3600 Innkrevde felleskostnader	673 300	624 900
3602 Inntekt varme/brensel	220 000	220 000
Kabel TV avgift	**190 800**	**181 100**
3630 Kabel-TV /bredbånd	190 800	181 100
Andre driftsinntekter	**39 600**	**9 900**
3601 Inntekt parkeringskjeller	39 600	9 900
Sum inntekt	**1 123 700**	**1 035 900**
Kostnader		
Personalkostnader	**5 600**	**5 600**
5400 Arbeidsgiveravgift	5 600	5 600
Styrehonorar	**40 000**	**40 000**
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
Energi og strøm	**270 000**	**247 000**
6260 Fjernvarme	250 000	220 000
6200 Elektrisk energi	20 000	27 000
Vedlikehold	**269 700**	**200 000**
6601 Vedlikehold bygg	129 700	70 000
6605 Vedlikehold heis	20 000	20 000
6607 Vedlikehold parkeringskjeller	10 000	10 000
6610 Leie vaktmester	110 000	100 000
Revisjonshonorar	**7 800**	**7 100**
6700 Revisjon	7 800	7 100
Forretningsførerhonorar	**101 200**	**97 000**
6710 Forretningsførerhonorar	85 400	81 900
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	15 800	15 100
Kabel-TV	**190 800**	**181 100**
6950 Kabel-TV / bredbånd	190 800	181 100
Forsikringer	**79 700**	**71 300**
7500 Forsikringspremier	79 700	71 300
Snøbrøyting	**35 000**	**35 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	35 000	35 000
Andre driftskostnader	**138 900**	**131 800**
6360 Renhold, sanitærartikler	92 700	86 300

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
6550 Driftsmaterialer	10 000	10 000
6940 Porto	500	1 500
6990 Andre kostnader tele/post	30 000	30 000
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 300	2 000
7720 Årsmøte	1 200	0
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 200	2 000
Sum kostnader	**1 138 700**	**1 015 900**
Driftsresultat	**-15 000**	**20 000**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**15 000**	**15 000**
8050 Renteinntekter	15 000	15 000
Resultat finans	**15 000**	**15 000**
Årsresultat	**0**	**35 000**

BUDSJETT 2025 SAMEIET JORDBÆRVEGEN 31

Årsresultat
Forslaget til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.

Budsjettert årsresultat	**Beløp**
Årsresultat	0
Endring i disponible midler	**0**

Inntekter

Driftskostnader	564 300
Forretningsførerhonorar/revisjon/måleravlesning	109 000
Kabel TV/ Internett	190 800
Parkeringskjeller	39 600
Fjernvarme	220 000
Sum inntekter	**1 123 700**

Snr	Type	Hus	Areal BRA m2	Drifts-kostnader 2025	Forretn./ revisjon/ måleravl 2025	Kabel-TV internett 2025	Parkerings-kjeller 2025	Fjernvarme 2025	Tot. felles kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Forretn./ revisjon/ måleravl 2024	Kabel-TV internett 2024	Parkerings-kjeller 2024	Fjernvarme 2024	Tot. felles kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
1	D1-4	D	77	1 473	336	589	100	574	3 072	1 359	321	559	25	574	2 838	234
2	D1-3	D	77	1 473	336	589	100	574	3 072	1 359	321	559	25	574	2 838	234
3	D1-2	D	77	1 473	336	589	100	574	3 072	1 359	321	559	25	574	2 838	234
4	D1-1	D	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
5	C1-1	C	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
6	C1-2	C	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
7	C1-3	C	91	1 740	336	589	100	678	3 444	1 606	321	559	25	678	3 190	254
8	C1-4	C	117	2 237	336	589	100	872	4 135	2 065	321	559	25	872	3 843	293
9	D2-4	D	77	1 473	336	589	100	574	3 072	1 359	321	559	25	574	2 838	234
10	D2-3	D	77	1 473	336	589	100	574	3 072	1 359	321	559	25	574	2 838	234
11	D2-2	D	77	1 473	336	589	100	574	3 072	1 359	321	559	25	574	2 838	234
12	D2-1	D	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
13	C2-1	C	91	1 740	336	589	100	678	3 444	1 606	321	559	25	678	3 190	254
14	C2-2	C	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
15	C2-3	C	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
16	C2-4	C	117	2 237	336	589	100	872	4 135	2 065	321	559	25	872	3 843	293
17	D3-4	D	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
18	D3-3	D	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
19	D3-2	D	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
20	D3-1	D	98	1 874	336	589	100	731	3 630	1 730	321	559	25	731	3 366	265
21	C3-1	C	91	1 740	336	589	100	678	3 444	1 606	321	559	25	678	3 190	254
22	C3-2	C	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
23	C3-3	C	157	3 002	336	589	100	1 171	5 198	2 771	321	559	25	1 171	4 847	352
24	D4-4	D	81	1 549	336	589	100	604	3 178	1 430	321	559	25	604	2 939	239
25	D4-3	D	82	1 568	336	589	100	611	3 205	1 447	321	559	25	611	2 964	241
26	D4-2	D	82	1 568	336	589	100	611	3 205	1 447	321	559	25	611	2 964	241
27	D4-1	D	90	1 721	336	589	100	671	3 417	1 588	321	559	25	671	3 165	253
28	Næring			-			600	-	600	-			150	-	150	450
Felleskost. pr. mnd				47 025	9 083	15 900	3 300	18 333	93 642	43 400	8 675	15 092	825	18 333	86 325	7 317
																-
Tot felleskost. pr. år			2459	**564 300**	**109 000**	**190 800**	**39 600**	**220 000**	**1 123 700**	**520 800**	**104 100**	**181 100**	**9 900**	**220 000**	**1 035 900**	**87 800**

BUDSJETT 2025 SAMEIET JORDBÆRVEGEN 31

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin Toft 45251075
Vår referanse: 3723721/26153279
Bestilling: C3 2025-04-09 (7) 72

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
807048	200	6.9.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	401	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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602020134
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr.	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983443109	DALE MALO PROSJEKT AS		Myrbostadvegen 72, 6440 ELNESVÅGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	33	401

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	401	0	1	125 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	2	125 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	3	125 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	4	133 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	5	144 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	6	143 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	7	144 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	8	190 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	9	110 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	10	111 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	11	110 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	12	118 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	13	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	14	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	15	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	16	163 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	17	123 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	18	123 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	19	123 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 807048 Tinglyst: 06.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

25.08.2016 08.23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/807048/200
Uthentet 2025-04-09 09:38

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	401	0	20	132 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	21	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	22	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	23	236 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	24	119 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	25	119 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	26	120 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	27	129 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	28	79 / 3664	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/807048/200
Uthentet 2025-04-09 09:38

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Arkitektkontoret BBW AS	
Adresse: Fjellsundvegen 4	
Postnr.: 6412 Poststed: Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 973 095 442 Ref.nr	

Rekvirent Molde kommune Org.nr. 944 020 977

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1502	MOLDE	33	401		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
983 443 109	Dale Malo Prosjekt AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	125	B	13	B	124	B	25	B	119	B	37				49			
2	B	125	B	14	B	124	B	26	B	120	B	38				50			
3	B	125	B	15	B	124	B	27	B	129	B	39				51			
4	B	133	B	16	B	163	B	28	N	79	-	40				52			
5	B	144	B	17	B	123	B	29				41				53			
6	B	143	B	18	B	123	B	30				42				54			
7	B	144	B	19	B	123	B	31				43				55			
8	B	190	B	20	B	132	B	32				44				56			
9	B	110	B	21	B	124	B	33				45				57			
10	B	111	B	22	B	124	B	34				46				58			
11	B	110	B	23	B	236	B	35				47				59			
12	B	118	B	24	B	119	B	36				48				60			

Sum tellere: 3664 = nevner: 3664

Vi samtykker i tinglysing av nærværende dokument
Oppdor AS

4. Supplerende tekst 7)

ØBS! 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.

Bygningene inneholder i tillegg fellesareal, jfr vedlagt arealoversikt.

Dato	Utstederens underskrift
8/6-2016	Kato Dal

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og 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, 8/6-2016	Kato Dale DALE MALO PROSJEKT AS Sigbjørn Dale SIGBJØRN DALE	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
33	401			Molde

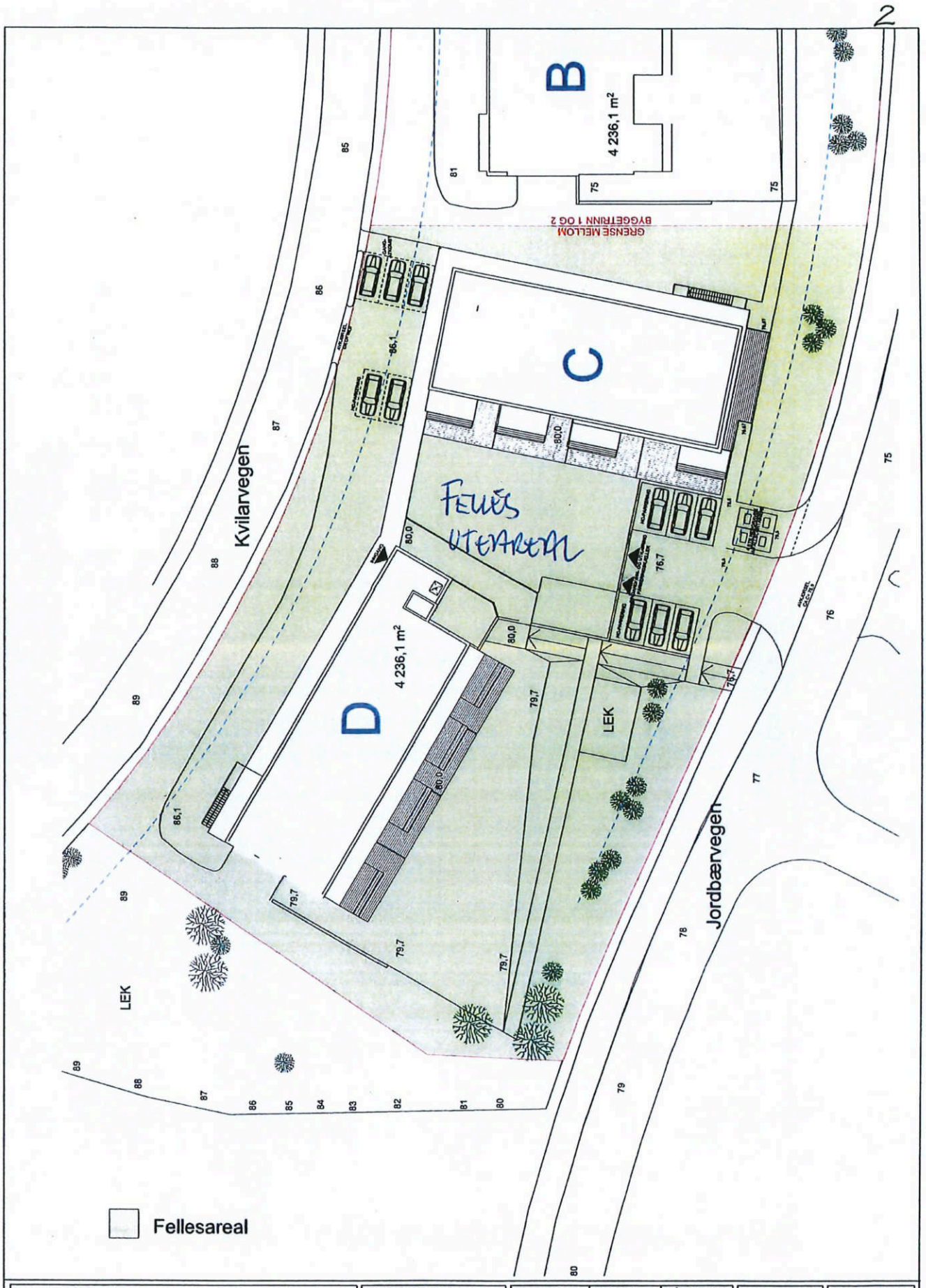
Dato	Stempel og underskrift
24.08.2016	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

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 sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift



SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering utomhusplan	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB			001
		PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

3



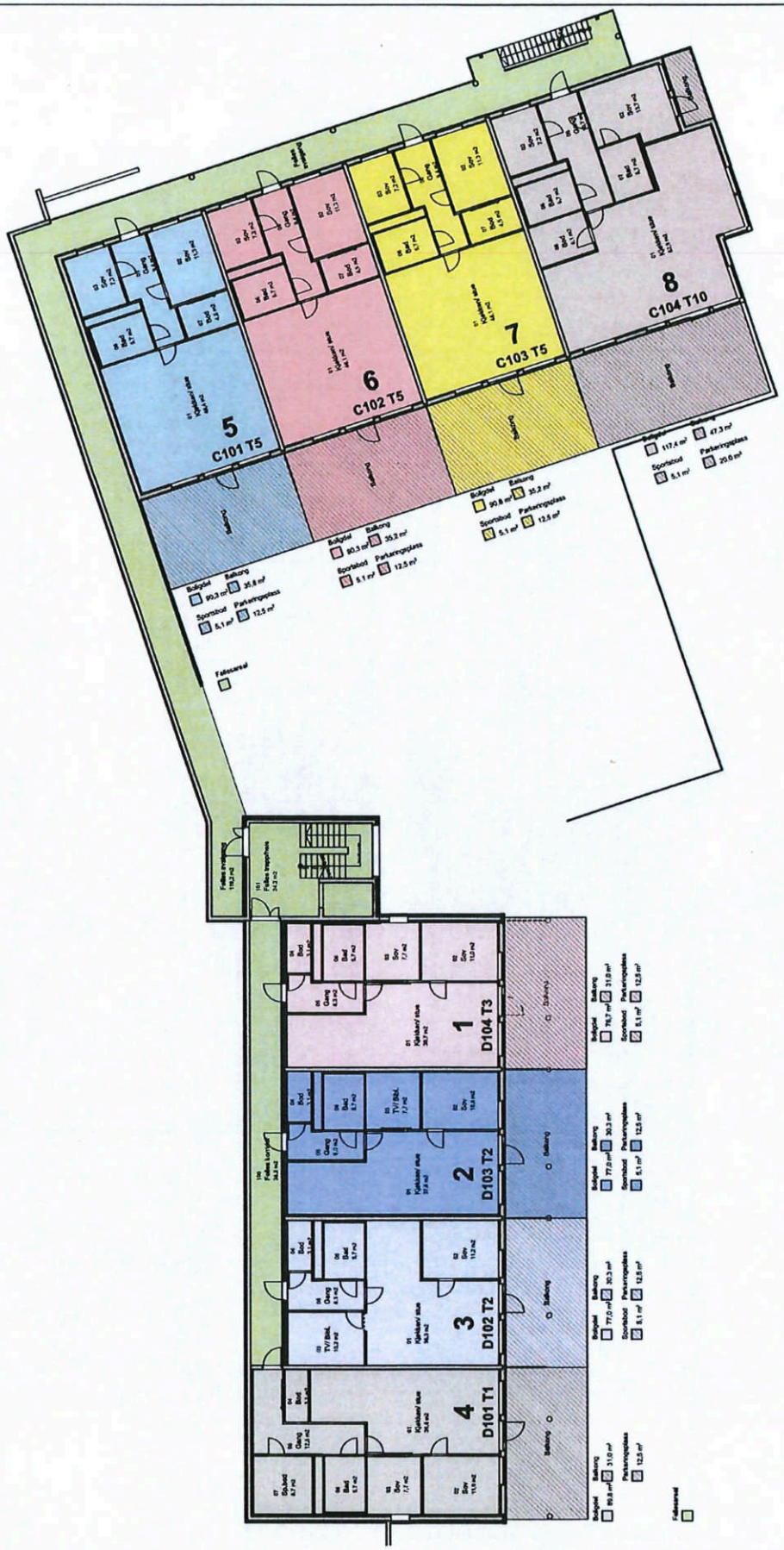
PARKERINGSPLASSER Tsnr 27 Tilhører Tsnr 1 t.o.m SNR 28 MANGLER

BODER Tilhører Tsnr 1 t.o.m Tsnr 27

V03

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 0	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm	002

6



U02

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 1	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB	MÅL mm		005
		PROSJEKTNR. 201008				

9



Vol

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 2	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB	MÅL mm		008
		PROSJEKTNR. 201008				

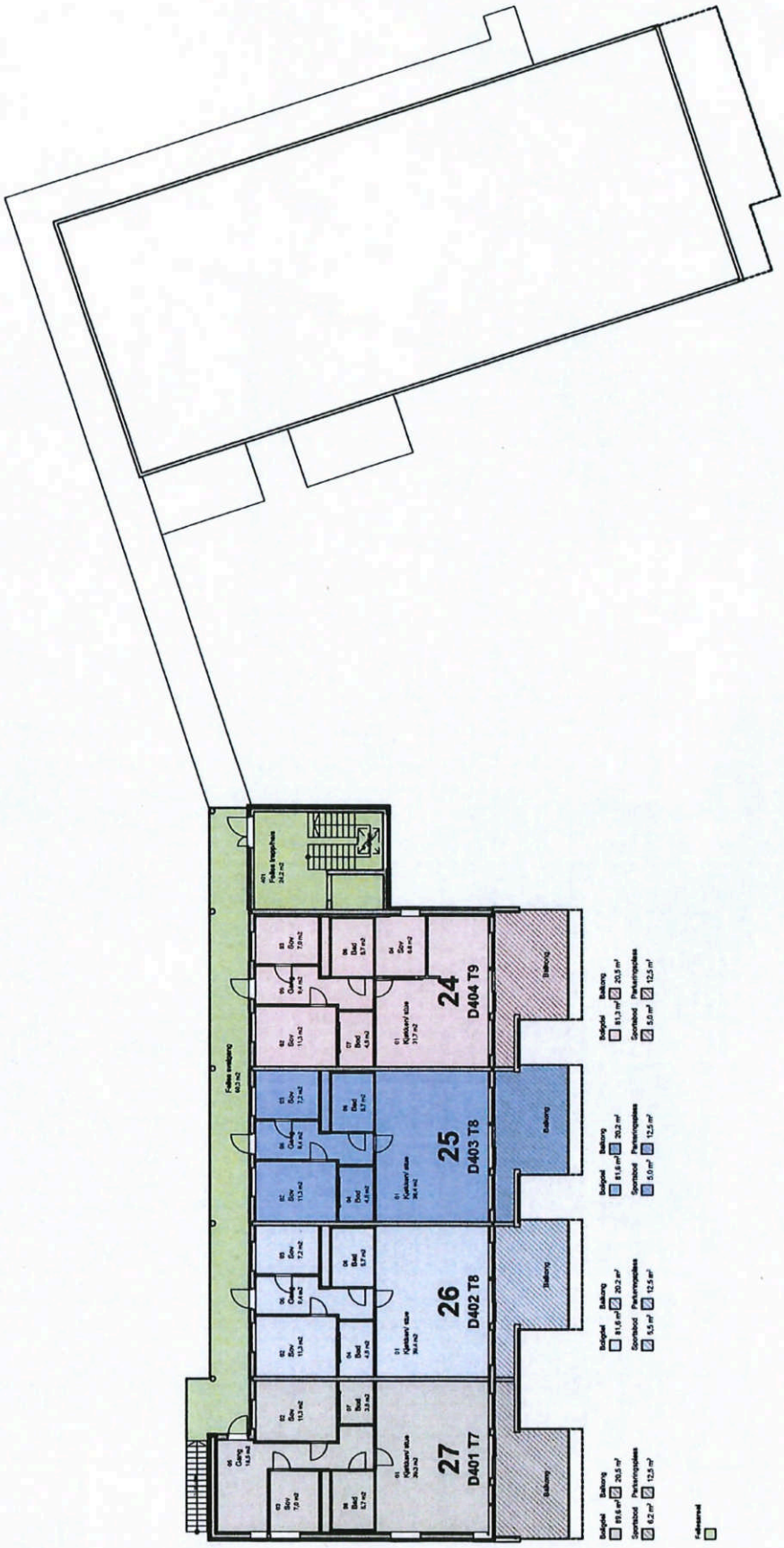
12



Hol

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 3	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB	MÅL mm		011
		PROSJEKTNR. 201008				

15



H02

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 4		HS	KB			014
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin Toft 45251075
Vår referanse: 3723720/26153272
Bestilling: C3 2025-04-09 (7) 68

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
984894	200	21.12.2009	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	401	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:

Dale Bruk Prosjekt AS, 6440 Elnesvågen

983 443 109

SKJØTE

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	3 3	4 0 1	0	0	1/1

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

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

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

Type bolig:
[ ] FE Frittl. enebolig [ ] TE Tomannsb. [x] RK Rekke/kjede [ ] BL Blokkleil. [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. **5 337 297,-** Utlyst på det frie marked [x] Ja [ ] Nei

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

3. Salgsverdi / avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

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

5. Til

Orgnr. 9 8 3 4 4 3 1 0 9 Navn: **Dale Bruk Prosjekt AS** Ideell andrel: 1/1

6. Særskilte avtaler

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

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

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

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

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

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

Doknr: 984894 Tinglyst: 21.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Uoffisiell kopi fra arkiv

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling Hvor Molde kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.

2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.

4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Molde.

6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

9. Underskrift

Sted	Dato	Ordførers underskrift
Molde,	9. 12. 05	

Attest for tinglysing:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin Toft 45251075
Vår referanse: 3723725/26153299
Bestilling: C3 2025-04-09 (7) 69

Dato
09.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3425423	200	2.12.2020	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	401	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: 613154013
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974775700	MOLDE KOMMUNE SEKTOR FOR TEKNISK, P	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999651585	ØVERBØ GJØRTZ ADVOKATFIRMAET AS		Postboks 700, 6501 KRISTIANSUND N

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1506	33	401

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 3425423 Tinglyst: 02.12.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3425423/200
Uthentet 2025-04-09 09:36

KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA 14/5-20

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS v/adv. Runar Wiik	999651585	818110472	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Pb. 700	6501	Kristiansund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	33	401	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
23	211244[redacted]	Gerd Helga Nygjerde	1/2
"	230341[redacted]	Lidvar Kåre Nygjerde	1/2
28	983443109	Dale Malo Prosjekt AS	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
23	B	250	B
28	N	52	
		Nevner = 3651	

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	Advokat RUNAR WIIK Kristiansund

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. Tilleggsdel til Seksjon 23, 12,5 kvm, overføres til fellesareal.
2. Seksjon 23 overtar nytt parkeringsareal, 27 kvm, fra Seksjon 28. Arealet blir ny tilleggsdel til Seksjon 23.

Dette innebærer for teller/nevner:
Seksjon 23 får ny tilleggsdel på 27 kvm, noe som er en økning på 14 kvm og telleren øker fra 236 til 250.
Seksjon 28 reduserer sitt næringsareal med 27 kvm og telleren reduseres fra 79 til 52.
Fellesareal øker med 12,5 kvm (fra seksjon 23), noe som reduserer nevneren fra 3664 til 3651.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	Advokat JONAR Will Kristiansund

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
23	Molde 22/2-2020	Gerd Helgarvegjerde Lidvar Nygjerd	Gerd og Lidvar Nygjerde
28	Elnesvågen 7/2-20	Leif Dale Kjell Inge Dale	Dale Malo Prosjekt v/
Fellesareal	Molde 28/2-20	Styret	Styret i Sameiet

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 19/3-2020	Geir Vaulfoem.	GEIR IVAR HOEM
Molde, 19/3-2020	Anne Karin Rindarøy	ANNE KARIN RINDARØY

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

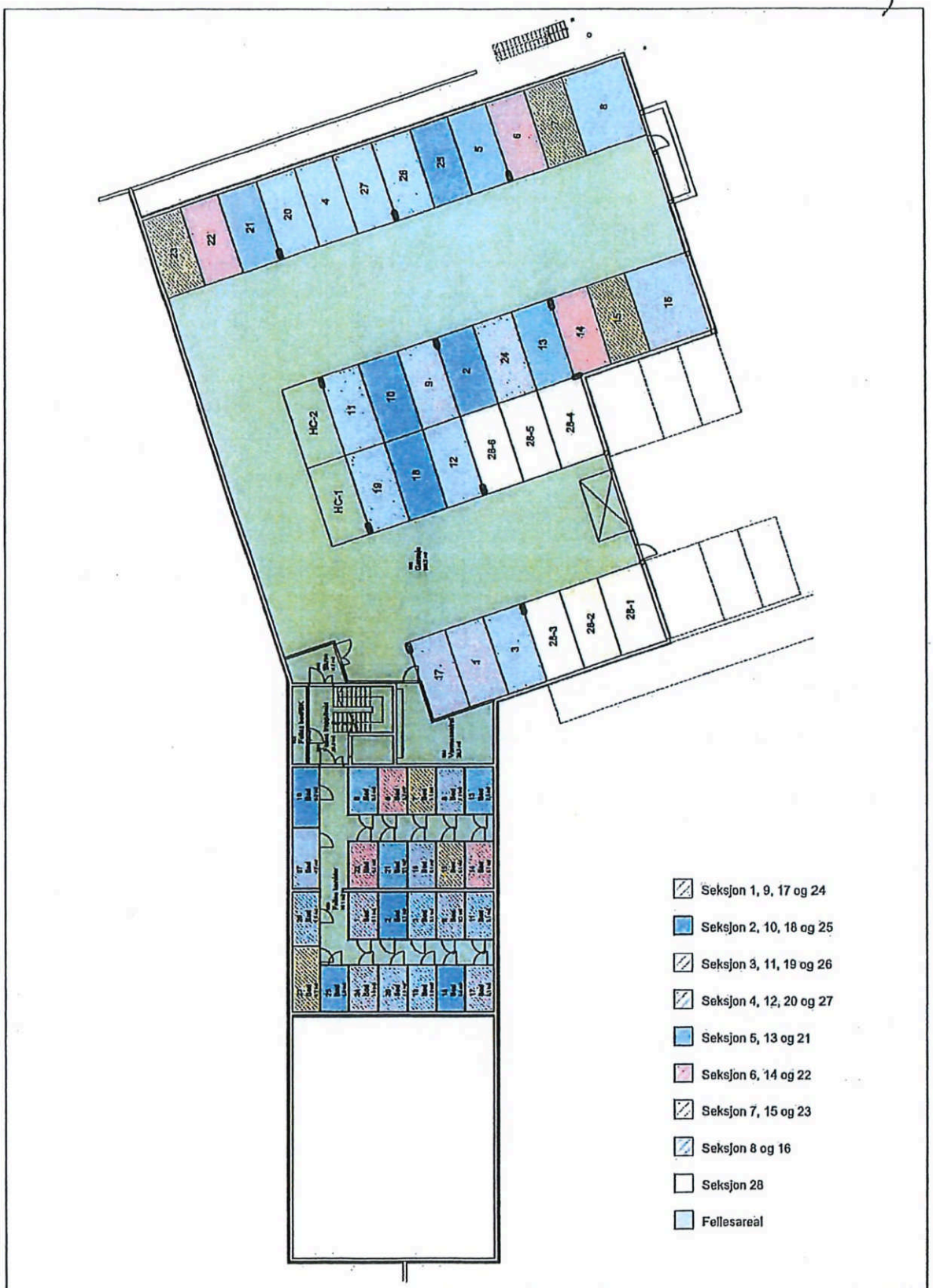
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	MOLDE	33	401		23 og 28

Dato	Underskrift	Stempel
14/4-2020	Bjørnar Vasdal	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG DELING

Dato	Innsenderens underskrift

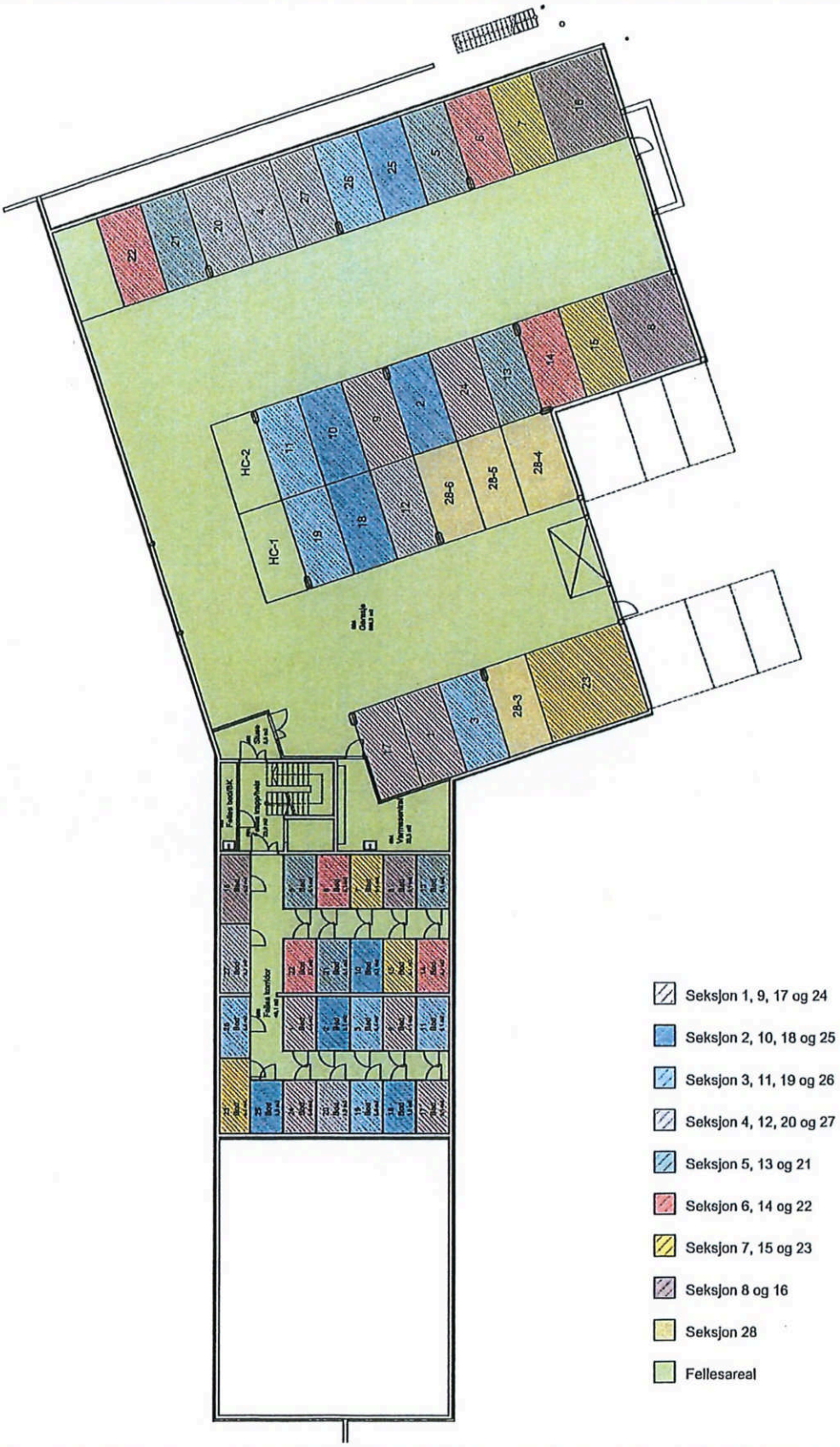
EKSISTERENDE

3

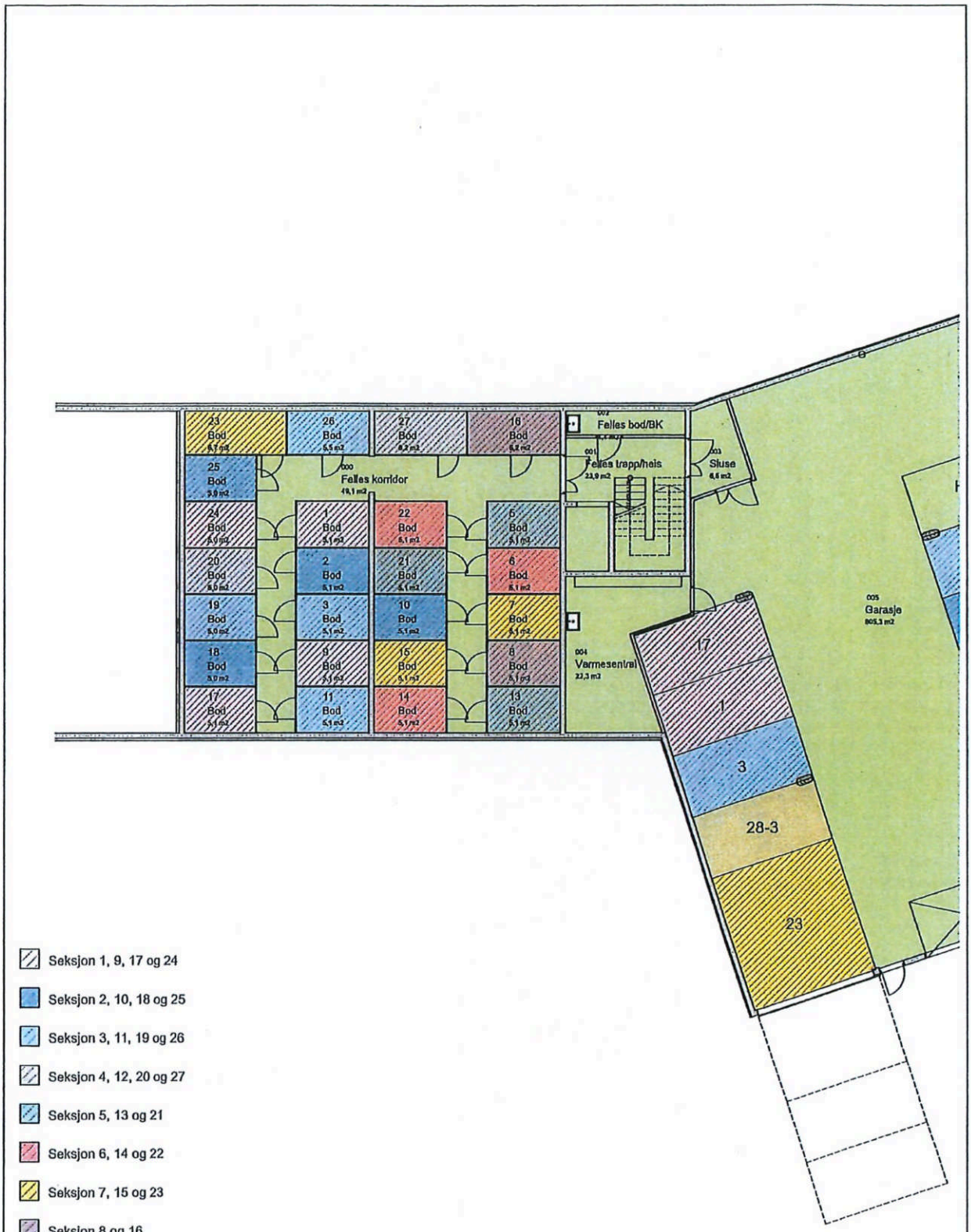


SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Jordbærvegen 31 gnr. 33 bnr. 401 Seksjonering plan 0		HS	KB			002
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

NY



SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Jordbærvegen 31 gnr. 83 bnr. 401 Seksjonering plan 0	19.11.19	HS	KB			002
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

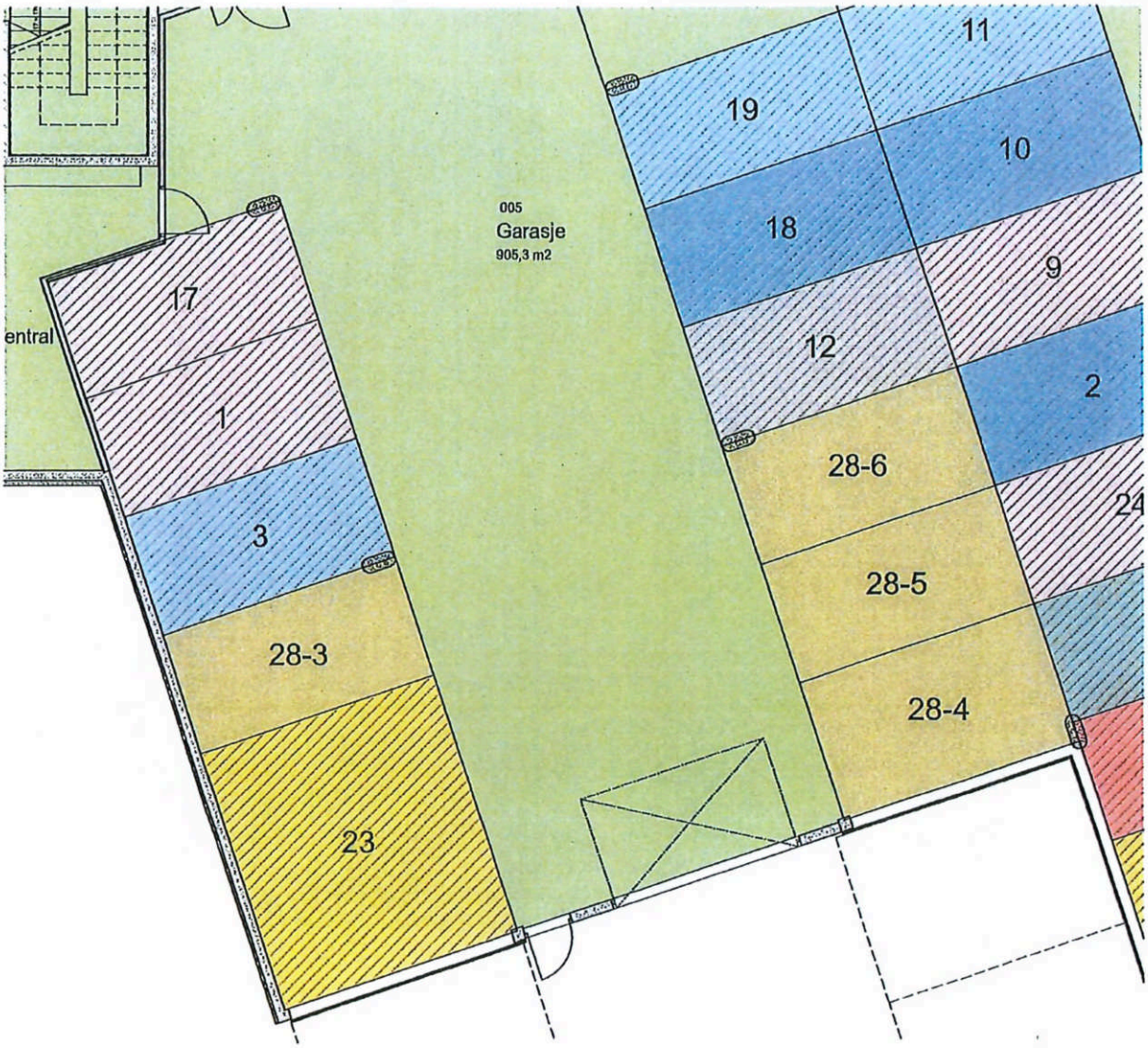


SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 0 - blokk D	19.11.19	HS	KB			003
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		



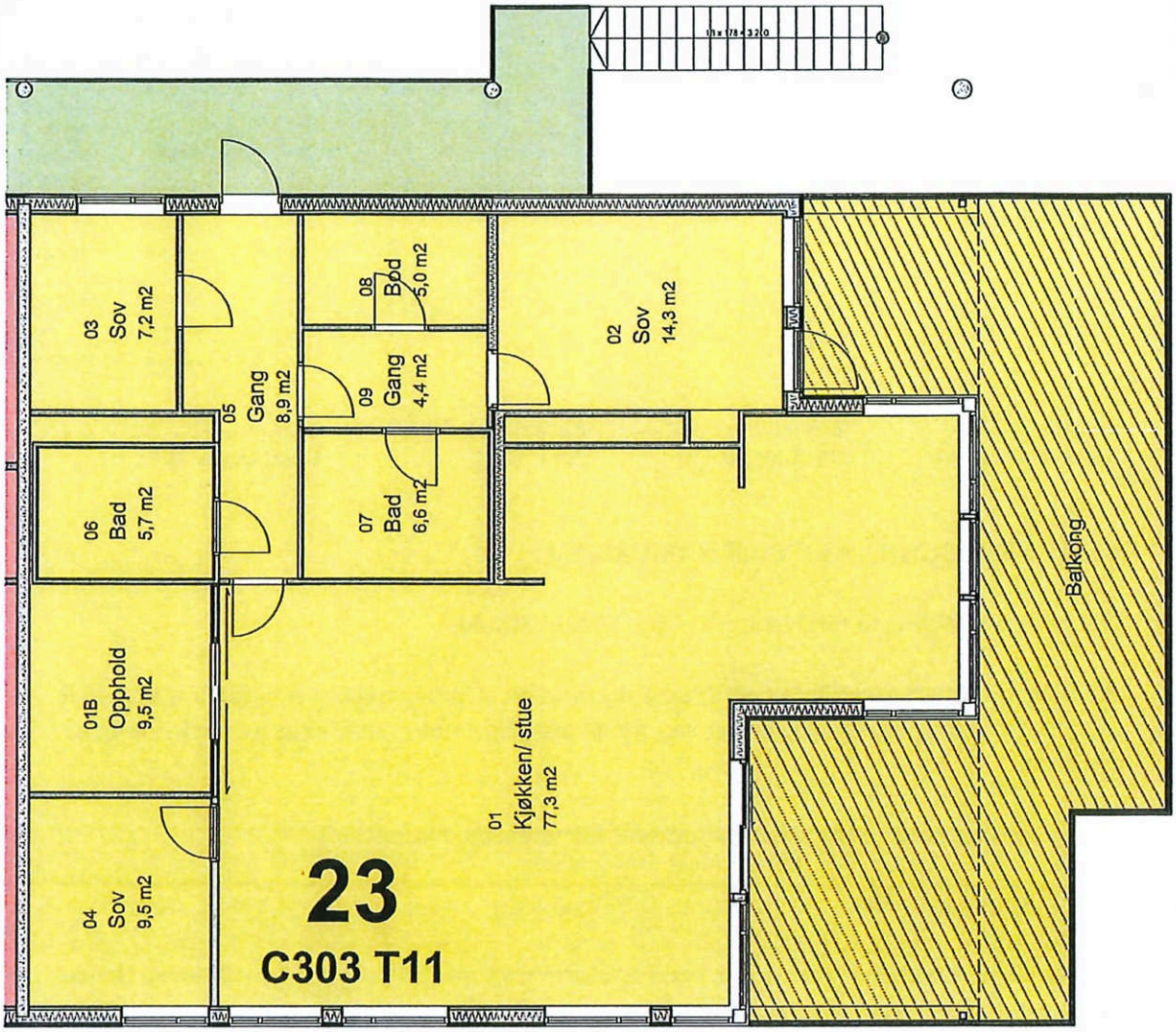
- Seksjon 1, 9, 17 og 24
- Seksjon 2, 10, 18 og 25
- Seksjon 3, 11, 19 og 26
- Seksjon 4, 12, 20 og 27
- Seksjon 5, 13 og 21
- Seksjon 6, 14 og 22
- Seksjon 7, 15 og 23
- Seksjon 8 og 16
- Seksjon 28
- Fellesareal

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 0 - blokk C	19.11.19	HS	KB			004
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

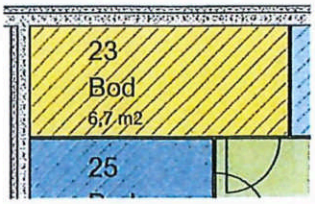


Seksjon 28
52 m²

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjon 28 (plan 0)	19.11.19	HS	KB			128
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		



Boligdel 157,3 m²
Balkong 59,0 m²
Sportsbod 6,7 m²
Parkeringsplass 27,0 m²



Sportsbod i plan 0

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjon 23 (plan 3, blokk C)	19.11.19	HS	KB			123
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

ADVOKATFIRMAET ØVERBØ GJØRTZ

POST	Pb 700 Sentrum 6501 Kristiansund
BESØK	Storgata 34 6508 Kristiansund
TELEFON	+47 71 58 44 44
TELEFAX	+47 71 58 44 45
ORG.NR	999 651 585 MVA
E-POST	kristiansund@ovgj.no
WEB	www.ovgj.no

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Molde kommune
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Vår ref.:	Deres ref.:	Ansvarlig advokat:	Kristiansund,
127068/517720/RWI	OPPM-20/00804-3	Runar Wiik	14. september 2020

RESEKSJONERING – ATT: BJØRNAR VASDAL

Det vises til melding til tinglysning av gnr. 33/401 i Molde.

Melding om tinglysning kom i retur på bakgrunn av at det manglet samtykke fra Romsdal Eiendomsmegling og at det ikke var satt inn et avgiftsgrunnlag som følge av forskyvning av eierbrøk.

1 Vedlagt følger samtykke fra Romsdal Eiendomsmegling AS

2 Avgiftsgrunnlag

Seksjon 23 erverver ved reseksjoneringen en større parkeringsplass enn hva seksjonen hadde før. I forbindelse med at fellesarealet reduseres, øker Seksjon 23 sin eierbrøk med 14 fra 236/3561 til 250/3561.

Seksjon 23 ble ervervet for MNOK 7,1, noe som gir en kvm.pris på ca. 30 000. Det antas at prisen er tilsvarende i dag. Dokumentavgiftsgrunnlaget blir da 14 x kr 30 000 = kr 420 000.

Det bemerkes at den økte brøken knytter seg til parkeringsarealet og har en verdi på ca. kr 150 000.

I og med at brøken skal beregnes fordelt på hele sameieeiendommen legges kr 420 000 til grunn som riktig for dokumentavgiftsberegningen.

Dette gir en dokumentavgift på kr 420 000 x 2,5% = kr 10 500.

Med hilsen
ADVOKATFIRMAET ØVERBØ GJØRTZ AS

Runar Wiik
partner/advokat

SpareBank 1 SMN

Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS
v/ adv. Runar Wiik
Pb 700
6501 Kristiansund

INNKOMMET DATO
13 JAN 2020
ØVERBØ GJØRTZ DA

Deres ref.	Vår ref.	Molde,
	Næringsliv Nordmøre og Romsdal-JL	9. januar 2020

Reseksjonering Gnr 33 bnr 401 i Molde kommune.

Viser til epost datert 08.01.2020 fra adv. Runar Wiik vedrørende samtykke til reseksjonering av gnr 33 bnr 401 i Molde kommune.

Sparebank 1 SMN samtykker til planlagte reseksjonering i henhold til vedlagte søknad om reseksjonering.

Når reseksjonering er gjennomført vil vi slette vårt tinglyste pant i gnr 33 bnr 401 snr 28 i Molde kommune.

Med vennlig hilsen
SpareBank 1 SMN

Jørund Lillås
Ass. Banksjef

- e-post: jorund.lillas@smn.no - mobiltlf.: 90977665

Vedlegg: Søknad reseksjonering.

notar

Øverbø & Gjørtz
v/ Runar Wiik
Pb 700
6501 Kristiansund

Vår ref.: 15-5004/14 Deres ref.: Kristiansund, 19.03.2020

Reseksjonering gnr. 33 bnr. 401 i Molde kommune

Romsdal Eiendomsmegling AS som har urådighet på gnr. 33 bnr. 401 snr. 28, tinglyst 16.06.15 (dok. 2015/536847) samtykker til reseksjonering i henhold til søknad om reseksjonering.

Med vennlig hilsen
Notar Oppgjør

Stina Flakne Lund
Daglig leder

FULLMAKT

Romsdal Eiendomsmegling AS, org.nr. 811 669 202 gir Oppgjør AS org.nr. 998 185 661 v/følgende:

1.	Stina Flakne Lund,	fnr. 131273
2.	Henning Jarnes,	fnr. 211286
3.	Jostein Waterud,	fnr. 280966
4.	Cathrin Fjørtoft,	fnr. 180269
5.	Lars-Emil Hasselø,	fnr. 230374
6.	Stig Flemmen	fnr 190874
7.	Even Pedersen Amundøy	fnr 120594

Fullmakt til å tinglyse skjøter, pantedokumenter, og erklæringer/servitutter for kjøpere, samt slette, transportere, samtykke til fradeling/sammenføying/oppdeling i eierseksjoner og vike prioritet med sikringsobligasjoner på eiendommer i kraft av tinglyst urådighetssperre til fordel for Romsdal Eiendomsmegling AS.

Fullmakten gis inntil den er kalt tilbake.

Fullmakten gjelder fortsatt
Dato: 21/3-20

Kristiansund,

Erik Pettersen ihht. firmaattest

Rett kopi
Oppgjør AS

notar
Oppgjør AS
Stina Flakne Lund
Daglig leder/Registrert revisor
Tlf: 93 29 92 22
Epost: stina@notar.no

Nordea

1 (1) Side
19.03.2020 Vår dato
JGW Vår referanse

97670517 Telefon dir

Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS
v/ Adv Runar Wiik
Storgata 34

6508 Kristiansund

Samtykke resekseksjonering Gnr 33 Bnr 401 Seksj 23 i Molde. Hjemmel: Gerd Helge og Lidvar Nygjerde.

Viser til mottatt dokumentasjon vedr. reseksjonering av ovennevnte. Som panthaver ei eiendommen samtykker vi i reseksjoneringen

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank Abp, filial i Norge
Kristiansund

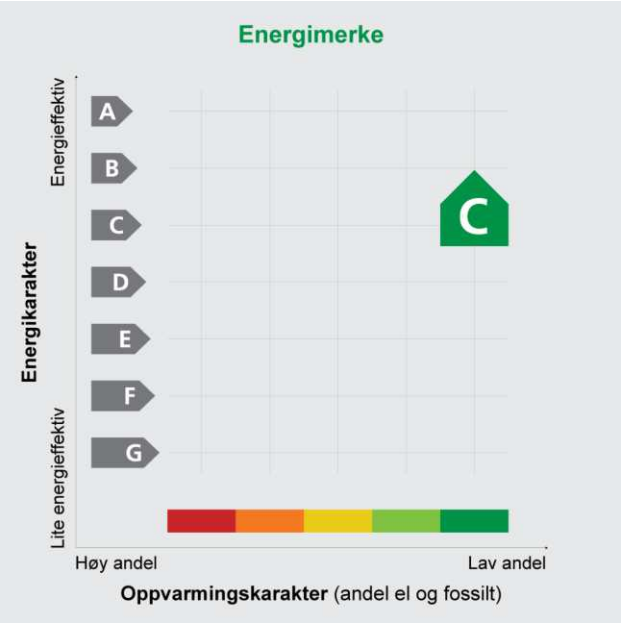
Jan Gunnar Williams
Finansiell rådgiver

Nordea Bank Abp, filial i Norge
Kristiansund
Storgt 11
Postboks 74 6501 KRISTIANSUND N
www.nordea.no

Nordea Bank Abp, filial i Norge, Essendrops gate 7, Postboks 1166 Sentrum, 0107 Oslo, 920058817 MVA (Foretaksregisteret)
Nordea Bank Abp, Helsingfors, Finland, 2858394-9 (Patent- och registerstyrelsen)

ENERGIATTEST

Adresse	Jordbærveien 31
Postnr	6421
Sted	Molde
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	401
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	U0207
Merkenr.	A2016-712406
Dato	14.10.2016



Eier	Årølia Vest Utbygging
Innmeldt av	Betonmast Røsand v/ Morten Olsen Kvitnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Jordbærvegen 31, 6421 Molde
Gnr. 33, Bnr. 401, Snr. 6, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251075

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Tore Boksasp

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 976 45 540

E-post: tore.boksasp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
