PRIVATMEGLEREN

GEITNESSVINGEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Geitnessvingen 48, 6456 SKÅLA

MOLDE kommune

gnr. 15, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25083 **Referansenummer:** YO1527

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

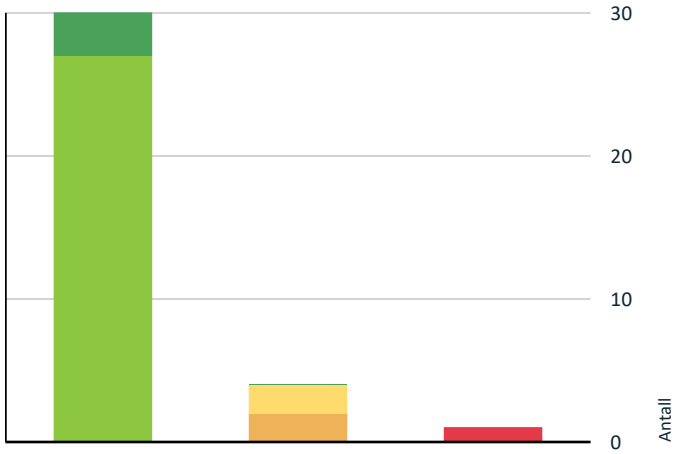
Tomannsbolig

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

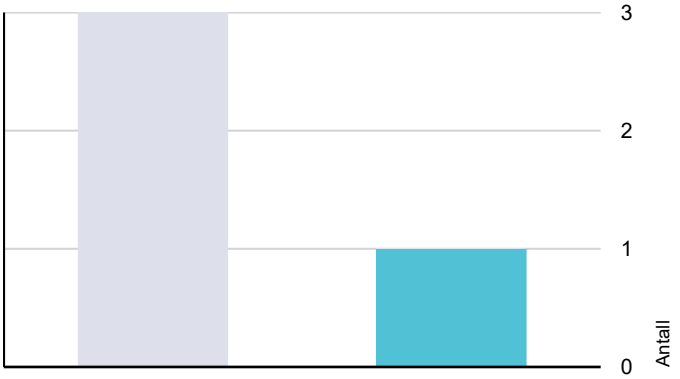
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/toalett rom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av type Decra eller Powertekk stålpanner med tilsvarende type møne/gavlbeslag. Hunton undertaksplater.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp samt øvrige beslag av lakkert/plastisol belagt metall

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd

Det er litt kort avstand mellom nedre trebord på vegg nord og øst til grunn/betongplate. Det bør være en avstand på 15 cm for å hindre fuktopptak i kledningen som følge av regnsprut og kondens fra grunn.



Kort avstand mellom betongplate og trekledning. Kledning blir fukt og råteutsatt

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med sannsynlig fagverktakstol og hunton undertaksplater (synlig i kryploft)

Det er luke og nedfellbar stige i 2 etg. Det er ikke lagt gulv eller annet som gjør det mulig å ta seg frem i kryploftet, og besiktigelse er derav gjort fra område ved luke.

Ingen synlig forhold som indikerer avvik, og gipsplater/brannskillet er fuget med elastisk masse i skjøter.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags energiglass

TG 1 Dører

Hvitmalt ytterdør og balkongdører av tre med 2-lags glass. Boddør er hvit tre/trefiberdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse av tre foran stue mot sør og veranda av tre med utgang fra 2 etg. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre på veranda i 2 etg. Dekke på veranda er tekket med asfalt papp med avrenning til nedløp i hjørne vest av veranda.

Det var en lekkasje rundt nedløp som medførte at vann trakk inn i bod under. Dette er reparert med ny tekking over det området som det gjelder - er opplyst av eier.

Andre utvendige forhold

Det er carport og bod som tilbygg nord. Over denne er det veranda med utgang fra 2 etg.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Alle oppholdsrom har eikeparkett. Fliser på bad.
Vegger: Malt panel/ gipsoverflater. Flis på bad.
Himling: Malte gipsoverflater.

Noe striper og hakk i parkett som følge av bruk er synlig.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Kontrollert planhet i kjøkken/stue og i TV-krog og soverom syd/vest i 2 etg. Det er enkelte kuler og svanker på 5-6 mm. og ett avvik i stue/kjøkken på 8 mm fra vindfang og frem til sofa. Dette er strekk på 0ver 6 m, og registrerte avvik er derav ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten

TG 0 Radon

Det er registrert rør for eventuelt radon avsug i gulv i bod. Dette tilsier at det er monter radon sperre, men det foreligger ikke spesifikk dokumentasjon på radonsperre slik standard/låst tekst over skriver. men det er ikke valg i programmet for den løsningen som er i dette tilfellet.

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

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



Rør for radonbrønn

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører med kompakte speil

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

Generell

Nytt våtrom i 2017. Rommet er angitt som bad på tengning men er utrustet og i bruk som vaskerom/toalett.

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

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

Tilstandsrapport

Følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Her er det 21 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Kravet er 25 mm. Det er ikke vanntett løsning ved dørterskel.

Ellers er det ett ca 1:100 fall i gulv fra ulike retninger og mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Som minimumstiltak bør det etableres en vanntett og varig løsning ved terskel der gulv er vanntett opp til minium 25 mm over slukrist. Dette vil ikke fjerne avviket med noe manglende høydeforskjell i gulvet, men det vil sikre at vann ikke trekker ut til gulv i gang ved en tenkt oversvømmelse av gulv - feks.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran.
Boligen har ferdigattest og som underlag for dette skal det foreligge erklæringer og dokumentasjon på at gjeldende regelverk er fulgt samt 3 -manns kontroll. Men det er ikke forelagt takstmannen spesifikk dokumentasjon på membran/tettesjikt/kontrollerklæringer.

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Toalett er montert noe høyere enn anbefalt løsning som er 43 cm fra gulv til plast sittering. Her er det 46 cm.

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1 ETASJE > VASKEROM/TOALETT ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjort hulltaking, men mellom topp belegg på gulv og veggkledning er det en åpning på en drøy cm inn i vegg, og der ble det brukt langbor og boret inn i en stav i vegg som ligger 2-4 cam inn i vegg. Langpigger på protimeter ble brukt for kontroll. Ingen fukt i målepunkt.



Ikke fukt i målepunkt

2 ETASJE > BAD

Generell

Nytt våtrom i 2017

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu innenfor det som er definert som våtsone for dusj. Årsak til at dette er ett avvik er at det kan krype vann i limsjikt og fuger fra dusj og i retning vindu som ikke har noen dokumentert eller synlig sikring mot fukt i vegg i form av membran inn til vindu.

Det ble gjort fuktkontroll med indikator på overflater i dusjsone. Denne gir utslag på høy motstand rundt blandebatter og i nedre del av vegg nord. Høy motstand kan indikere at det står fukt i sjikt bak flis. Men slik kontroll gir ingen opplysning om tilstand i vegg, kun at det er høyere motstand i materialet der enn øvrige områder. Det kan derfor være vanskelig å tolke slike utslag, og i dusjsone er det naturlig at det er fukt bak flis i vegger som det dusjes mot til daglig. Det er i alle tilfeller ikke mulig å gjøre noe nærmere vurdering av slike forhold ved kun besiktigelse og kontroll av overflater. Membran bak flis skal takle slike forhold. Det er derfor det er membran der.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett. Dette både fordi dusjsone ligger inntil vindu, og dels fordi det er høy motstand i vegg i dusjsone.

Tilstandsrapport



Vindu ligger innenfor våtsone til dusj



Høy motstand ved blandebatteri



Mindre motstand noe over blandebatteri



helt nederst på vegg nord er det høy motstand

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Her er det 20-21 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Kravet er 25 mm. Det er ikke vanntett løsning ved dørterskel.

Ellers er det ett mindre avvik på lokalt fall på 2-3 mm, men dette er innenfor preakseptert løsning.
Ellers ca 1:100 fall i gulv, men det er noen kuler og svanker som medfører at det ikke er konstant 1:100 fall

Det er registrert sprang mellom noen fliser på gulv(unøyaktig arbeid)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som minimumstiltak bør det etableres en vanntett og varig løsning ved terskel der gulv er vanntett opp til minium 25 mm over slukrist. Dette vil ikke fjerne avviket med noe manglende høydeforskjell i gulvet, men det vil sikre at vann ikke trekker ut til gulv i gang ved en tenkt oversvømmelse av badegulv - feks.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran, men det er spor under klemring som indikerer membran

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Speil og lys over servant. Vegghengt wc med innbygd sisterne.
Veggdusj med innfellbare dusjdører

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra soverom øst. Ikke utslag på fukt i målepunkt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Mobalpa innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
integrert stekeovn, koketopp, oppvaskemaskin og kjøl/frys.

Waterguard og komfyrvakt montert.

Waterguard er pt. frakoblet da den avgir en lyd som indikere feil i apparatet. Denne må erstattes med ny waterguard.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør anlegg med fordelerskap i rom med sluk. Avløpsrør av plast.

Boligen har installert automatisk lekkasje stopper i kjøkken. Automatisk lekkasje-stopper er byttet ut med en ny. Montert ny 20.04.2025.

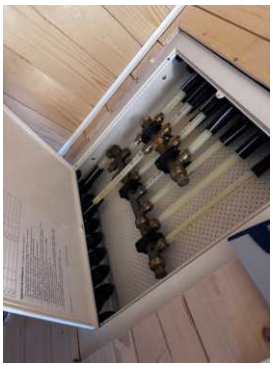
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Under fordelerskap for trykkvann er drensrør med "siklemikk" plassert ca 20 cm opp på vegg med trepanel. Det er ikke tett løsning mellom gulv og vegg i dette området, og ved en eventuell lekkasje via drensrør så kan dette føres inn i vegg mellom bad og bod vi åpningen mellom panel og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte lekkasjevarsler. Bør gjøre tiltak med bedre løsning og sikring rundt lekkasjevann fra fordelerskap slik at vann ikke ledes inn i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av plast.

Lufting på kloakk ført opp og til over tak i området over våtrommene

Staking av avløp må skje via sluker og eventuelt avkobling av vannlås

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstak plassert i teknisk bod under trapp.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i stue, gang, kjøkken og våtrom i 1 etg og bad i 2 etg.
Anlegget har elkolbe som varmemedie.
Termostatstyrt med indikator for temperatur og justering i rommene

Det finnes en rekke ulike typer varmesystemer for vannbåren gulvvarme og takstmannen har ingen kompetanse til å vurdere slik anlegg utover en enkel visuell kontroll av fordelerskap og der eventuelt registrere om det er synlige og åpenbare feil, eller om eier opplyser om kjente feil eller avvik.
Det er ikke opplyst om kjente feil/avvik, og da settes TG 1 som følge av alder og ingen kjente feil.



TG 3 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.

Normalt skjult el. anlegg med jordfeilautomater i skap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring må innhentes fra Holm elektro. Dette er en forutsetning for besvarelse her.

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

TG 3 fremkommer her som følge av at det er montert en el. billader med opplegg fra fordelerskap og ut til lader. Dette er gjort av elektriker, men det er gjort privat uten dokumentasjon.

Eier angir to muligheter vedr. dette forholdet. Enten monteres lader og kabel for dette ned og fjernes, eller det blir stående og ny eier overtar ansvar for forholdet.

Utover dette kan følgende anmerkes fra takstmannen:

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. Med unntak av kabel og ladeboks som nevnt over og som utløser TG3, vil anlegget ellers ha blitt TG 1 fremgår som følge av at anlegget er få år gammelt og at det ikke e opplyst om kjente feil og mangler, men det er ingen garanti for at det ikke kan være feil eller avvik som takstmannen ikke har mulighet for å kunne avdekke

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere montert i begge plan. 6 kg brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det kunne ikke registreres slukkeutstyr i boligen.
   Kjøpes nytt 6 kg pulverapparat feks - så endres dette pkt til TG 0.
   Nytt apparat koster fra kr 500,- og oppover.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrop

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som kan stadfeste grunnforhold

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolert ringmurselementer med utvendige glatte betongbaserte plater.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

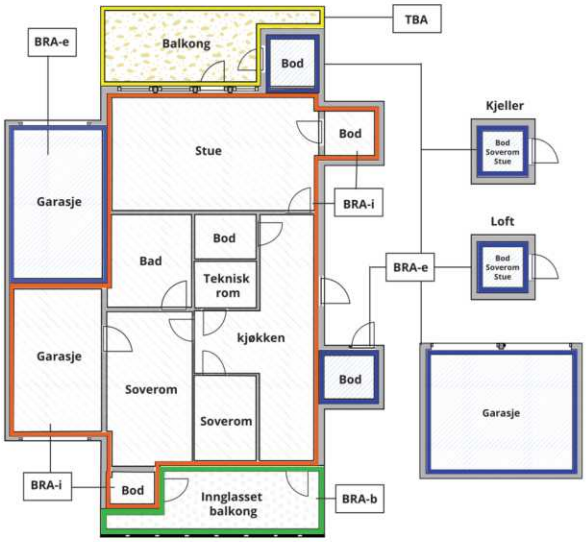
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	48			48	15
2 Etasje	48			48	24
Andre etasjer/utvendig bod		4		4	
SUM	**96**	**4**			**39**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Vaskerom/toalett rom, Bod		
2 Etasje	Trapperom m/TV-krok, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Andre etasjer/utvendig bod		Bod	

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

Kommentar: Det er vanskelig å kontrollere på god måte er om brannskillet er ført helt ut til takfot/raft. Det ble lyst opp i raftekasse via sprekkpanel, men det ser ikke ut til at det er ført ut brannskille i raftekasse.

I henhold til TEK 17, §11-8, branceller gjelder følgende som preakseptert løsning:

I rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger og lignende må branncellebegrensende vegg mellom boenhetene føres opp til yttertaket og ut i takfoten, og takfoten beskyttes, på en slik måte at horisontal brannspredning mellom loft eller oppforet tak i ulike brannceller hindres i den forutsatte brannmotstandstiden. Beskyttelse av takfoten er ikke nødvendig dersom byggverket har automatisk slokkeanlegg.

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)**
Tomannsbolig	93	3

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Marie Sofie Korsnes Våge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	15	188		0	214.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geitnessvingen 48

Hjemmelshaver
Våge Marie Sofie Korsnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende i et nyere etablert boligområde på i Geitnessvingen på Skåla. Kort veg til sjøen og marka. Ca. 15km fra Molde sentrum.

Adkomstvei
Offentlig/privat

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2025		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YO1527

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.
45251084

Selger 1 navn
Marie Sofie Korsnes Våge

Gateadresse
Geitnessvingen 48

Poststed	Postnr
SKÅLA	6456

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 7962444

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: 45251084

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært leksasje fra takrennen på enden av carporten. Lekasjen har blitt utarbeidet av fagfolk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Privat utføring av faglært. Ladeboks i carport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks montert i carport. Installert i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-lader.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Takrennen til terassegulvet.

Arbeid utført av: Talstad-Koppang Multiservice

Filer

Generated-2025-04-22 - Talstad-Koppang multiservice.pdf

Document reference: 45251084

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

Document reference: 45251084

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: 45251084

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Sofie Våge	f499791d71ab8eafdbd420baf1fa854760383a9b	23.04.2025 15:03:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251084

- 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, 22.04.2025 11:58

Eiendom 1506-15/188

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.05.2016	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	15	Beregnet areal	214,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	188	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Geitnessvingen 48	6456 Skåla	Geitnes	Skåla/Bolsøya/ Kortgarden	Røvik og Veøy

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.05.2016	Annen forretningstype	1506-15/188	Avgiver	0
03.05.2016	Oppmålingsforretning	1506-15/179	Avgiver	-327,5
		1506-15/184	Berørt	0
		1506-15/185	Berørt	0
		1506-15/189	Mottaker	327,6
		1506-15/179	Avgiver	-214,2
		1506-15/188	Berørt	0
		1506-15/188	Mottaker	214,2
		1506-15/187	Berørt	0
07.06.2017	Oppmålingsforretning	1506-15/185	Mottaker	399,8
		1506-15/39	Berørt	0
		1506-15/187	Mottaker	356,6
		1506-15/184	Berørt	0
		1506-15/189	Mottaker	327,6
		1506-15/185	Berørt	0
		1506-15/189	Berørt	0
		1506-15/179	Avgiver	-214,2
		1506-15/188	Berørt	0
		1506-15/179	Avgiver	-399,8
		1506-15/179	Avgiver	-356,6
		1506-15/188	Mottaker	214,2
		1506-15/179	Avgiver	-327,6
		1506-15/186	Berørt	0
		1506-15/187	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-15/188	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300526152			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.10.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	85,5/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	107	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	76/0	0/0	76/0
H02	Hovedetasje	0	51/0	0/0	51/0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/188
Adresse: Geitnessvingen 48
Dato: 22.04.2025
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.

Oversiktskart

Adresse: **Geitnessvingen 48, 6456 Skåla**
Gnr/Bnr: **1506/15/188/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 214 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.04.2025

N



Matrikkelkart

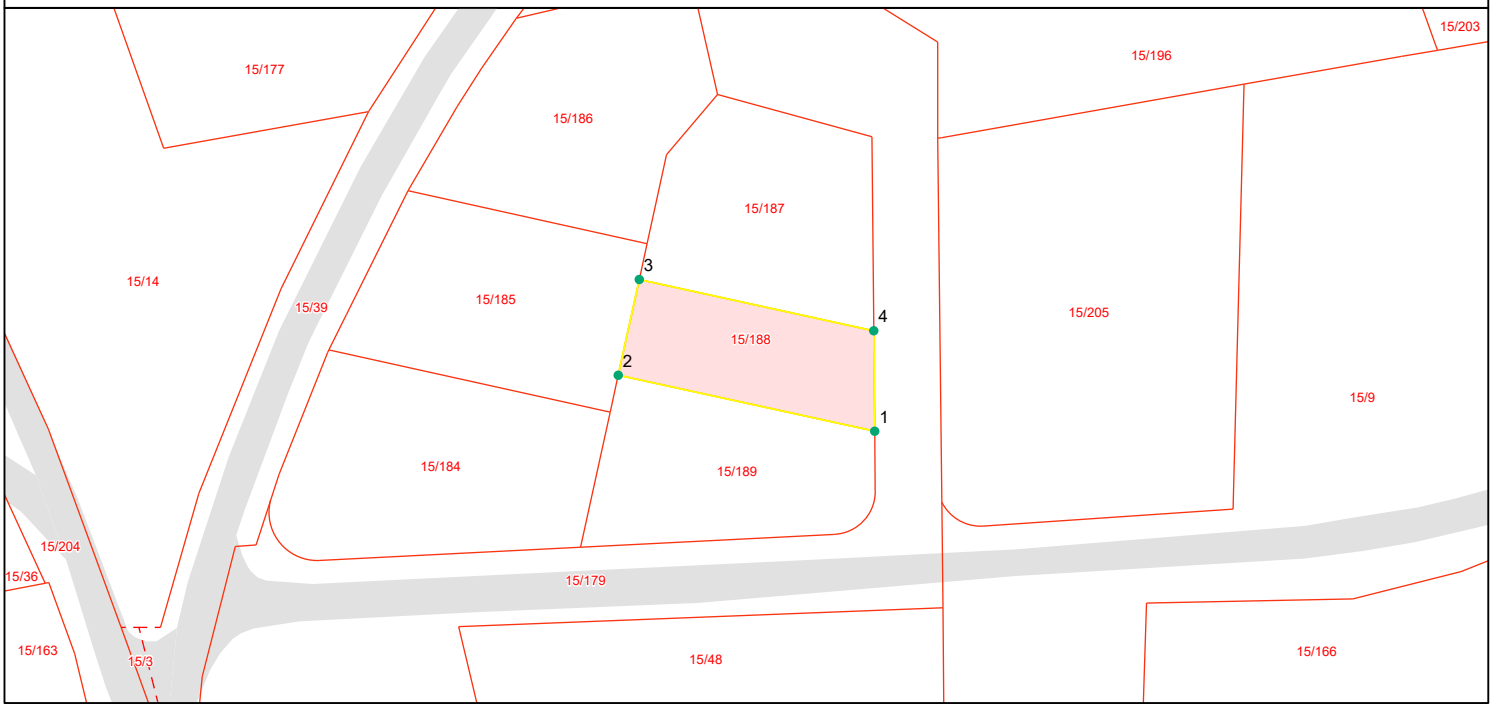
Adresse: **Geitnessvingen 48, 6456 Skåla**
Gnr/Bnr: **1506/15/188/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 214 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.04.2025

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.

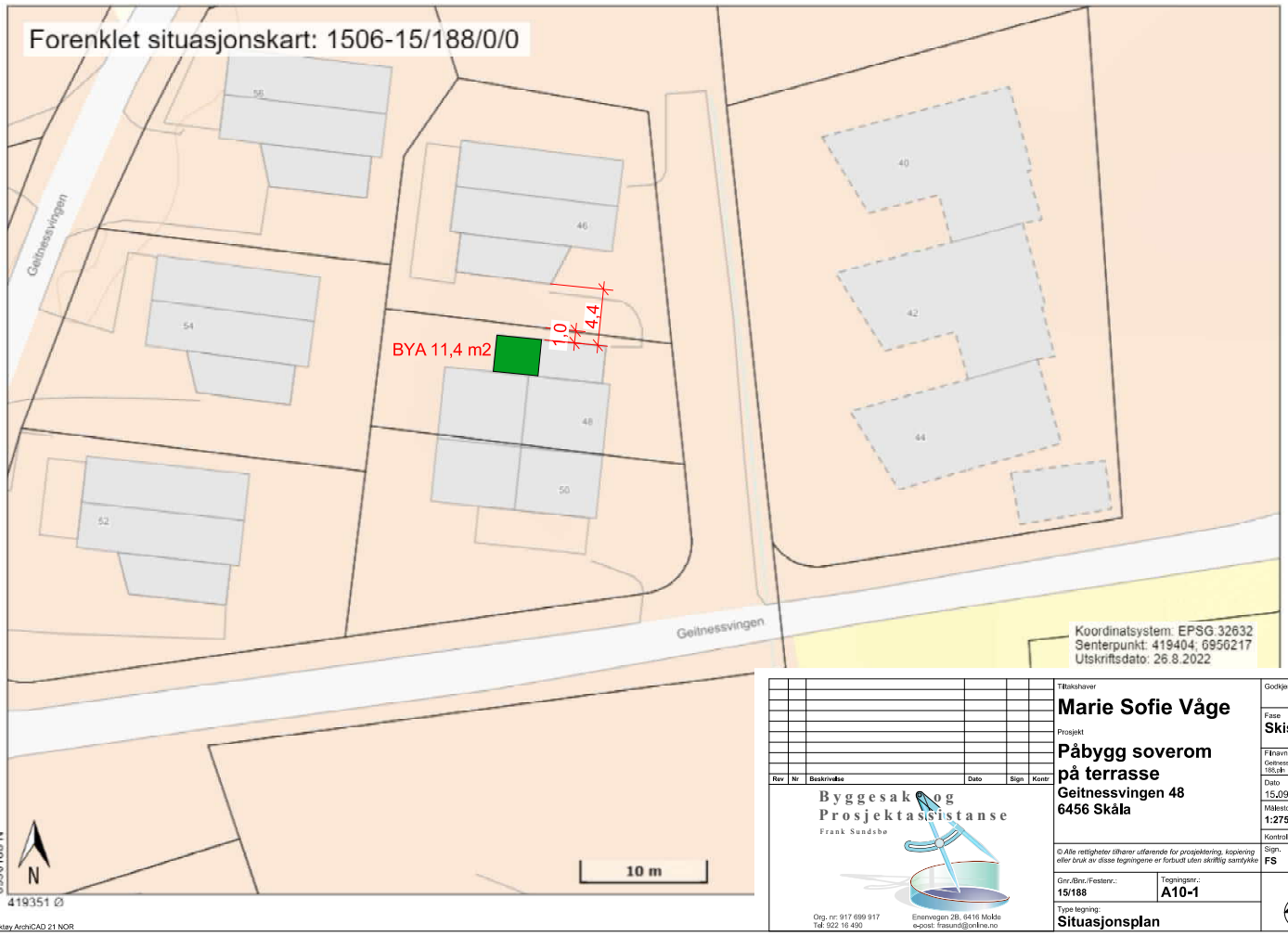
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 214 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6978001.96	113312.89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.51	0
2	6978007.2	113288.95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.16	0
3	6978016.15	113290.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.41	0
4	6978011.36	113312.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.4	0



BIM-verktøy ArchiCAD 21 NOR

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Byggesak og Prosjektassistanse
Frank Sundsbø
Org. nr: 917 699 917
Tel: 922 16 490
Enenvegen 28, 6416 Molde
e-post: frasund@online.no

Tiltakshaver
Marie Sofie Våge

Prosjekt
Påbygg soverom på terrasse
Geitnessvingen 48
6456 Skåla

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Gnr./Bnr./Festenr.: **15/188**
Tegningsnr.: **A10-1**
Type tegning: **Situasjonsplan**

Godkjent
Fase: **Skisse**
Filnavn: Geitnessvingen 48, 15-188.pln
Dato: 15.09.2022
Målestokk: **1:275**
Kontroll prosjekt.
Sign.: **FS**
Kontroll
N

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Geitnessvingen 48, 6456 SKÅLA								

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	K200801
Navn	Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2949/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2950/2013.12.12.%20Vedtatt%20tilleggsbestemmlese.pdf
Delarealer	**Delareal** 214 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

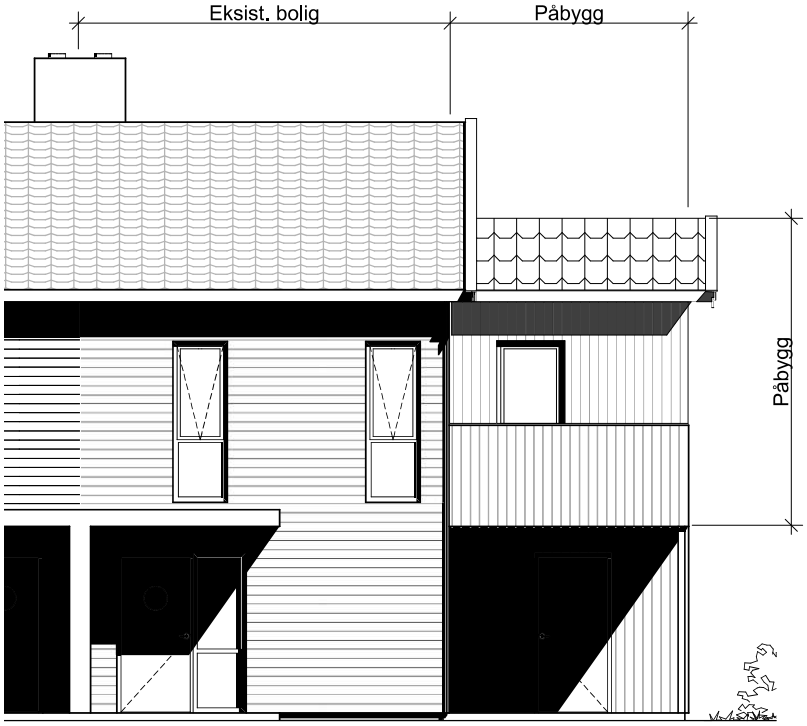
Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201303
Navn	Solheimhagen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2462/Solh_planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 213 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG5



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Byggesak og Prosjektassistanse
Frank Sundsbø
Org. nr: 917 699 917
Tel: 922 16 490
Enervegen 28, 6416 Molde
e-post: frasund@online.no

Tiltakshaver
Marie Sofie Våge

Prosjekt
Påbygg soverom på terrasse
Geitnessvingen 48
6456 Skåla

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Gnr./Bnr./Festenr.: **15/188**
Tegningsnr.: **A40-2**
Type tegning: **Fasade Øst**

Godkjent
Fase: **Skisse**
Filnavn: Geitnessvingen 48, 15-188.pln
Dato: 15.09.2022
Målestokk: **1:50**
Kontroll prosjekt.
Sign.: **FS**
Kontroll
N

BIM-verktøy ArchiCAD 21 NOR

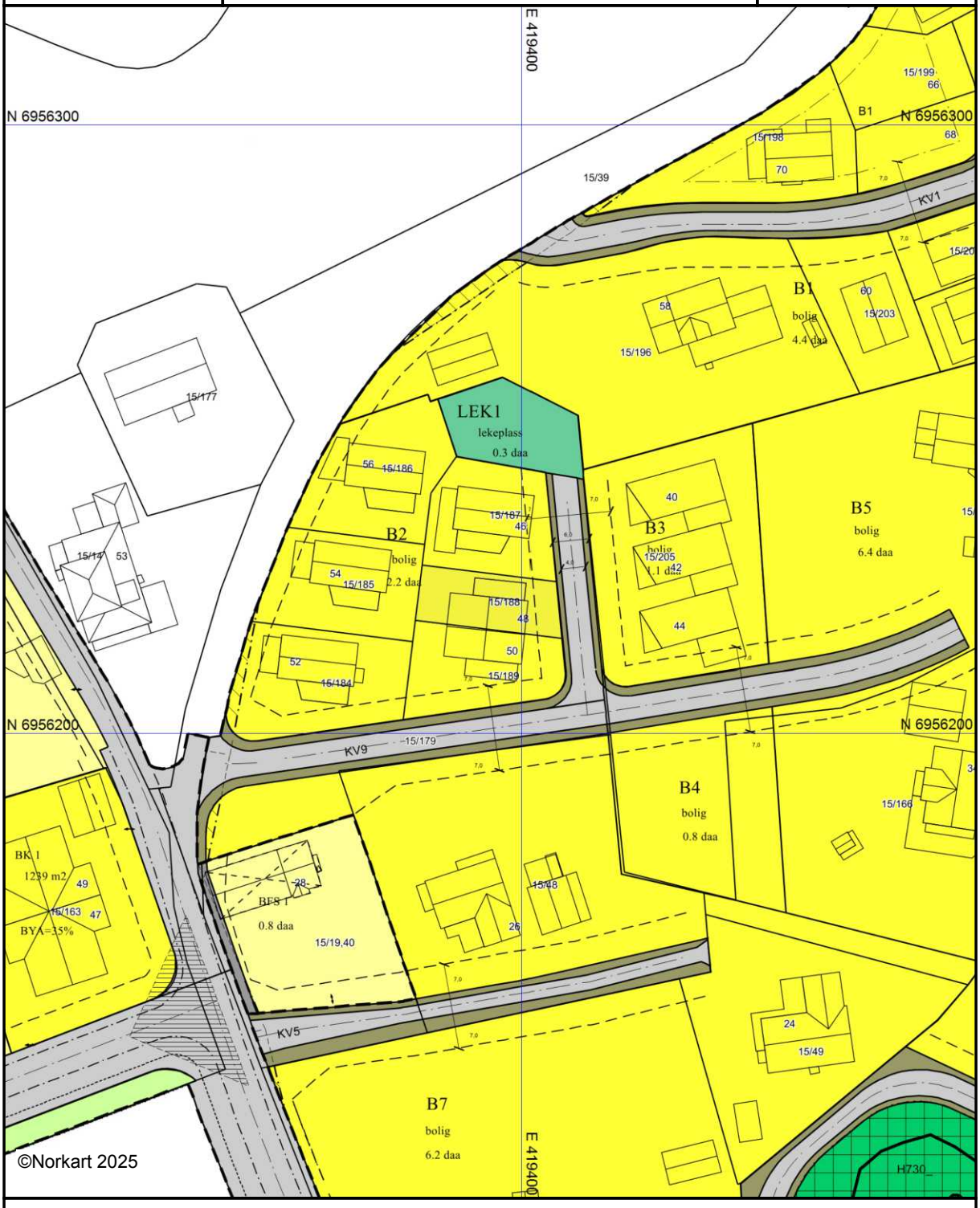
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/188
Adresse: Geitnessvingen 48
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198


Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg


Lekeplass

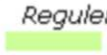
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg


Annen veggrunn - tekniske anlegg


Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf


Jordbruk


Vern av kulturninner og kulturmiljø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12


Sikringsone - Frisikt


Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB


Sikringsonegrense


Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


Regulerings- og bebyggelsesplanområde


Planens begrensning


Formålsgrense


Bygg, kulturminner mm. som skal bevares


Byggegrense


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Frisiktslinje


Regulert kant kjørebane


Regulert fotgjengerfelt


Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/188
Adresse: Geitnessvingen 48
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

BESTEMMELSER

Bestemmelsene er juridisk bindende. De er ment å fastsette i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

BYGGEOMRÅDER
(jf. pbl § 20-4, 2.ledd)

Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

1. Tidligere stadfesta eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.

2. For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§81, 86 og 93 (arbeider som krever byggetillatelse, meldepliktige bygg og visse andre konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før områder inngår i reguleringsplan.

3. Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for **nåværende** bebyggelse, samt bruksendring til boligformål, innen nåværende boligområder er **unntatt fra plankrav** dersom følgende kriterier er oppfylt:

    - Utnyttelsesgrad: 30 % BYA. Bebygd areal beregnes i henhold til TEK.
    - Oppføring av inntil to enheter i form av frittliggende bebyggelse
    - Unntaket gjelder også fradeling. Dersom tomten som fradeles er større enn 2 daa eller mindre enn 0.5 daa, skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller bebyggelsesplan
    - Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter i form av frittliggende bebyggelse innenfor samme felt, uten at tiltakene inngår i plan
    - ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
    - ikke hindrer eksisterende løypetraser eller grøntkorridorer
    - ikke er nærmere vassdrag, vist på orginalplankartet, enn 50 m
    - har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
    - ikke er i konflikt med kulturminner

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

4. I eksisterende og nye byggeområder kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg og samfunnstjenester som vei, vann, avløp, trafikksikker skolevei er etablert, og det er kapasitetsdekning i grunnskolen. I tillegg skal forholdet til ras, flom, erosjon og støy være vurdert og dokumentert. Vedlagte sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse skal benyttes. Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.

5. Før reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan vedtas må kulturminnemyndigheten vurdere hvorvidt foreslått arealdisponering innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.

6. Ny bebyggelse skal søke å ta hensyn til viktige naturtyper jf. vedlagte temakart naturforvaltning.

7. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye boligfelt skal det avsettes tilstrekkelig fellesareal.

8. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Eksisterende terrengs beskaffenhet skal være bestemmende for valg av hustype.

9. Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.

10. Bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk i størrelse, form og farge (jf. pbl §74, nr.2) og denne planens retningslinjer.

Krav til uteareal (§ 20-4, 2.ledd, bokstav d)

11. Ved etablering av boliggrupper med 5 enheter eller mer skal det være sikret og opparbeidet felles lekeareal. Arealet skal ha en skjermet plassering og være egnet til formålet

FRITIDSBEBYGGELSE OG NAUST

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

12. På Sekken kan det i område for spredt fritidsbebyggelse bygges inntil 50m til strandsonen.

13. Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 kvm, inklusiv uthus/anneks, eksl. parkeringsplasser. Beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK).

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

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

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

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

18. 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.

19. Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. 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 50 m2. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

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

NÆRINGSAREAL

21. Ved utbygging av næringsareal stilles krav til samtidig ferdigstillelse av bygninger og utomhusareal (§20-4, 2. ledd, bokstav b).

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE
(jfr PBL § 20-4, andre ledd)

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)
Omfang og lokalisering (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)

22. På arealer som i plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

23. Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår (bl. a egen veileder Landbruk Pluss). Bruksendring krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

24. I område avsatt til spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, bokstav c) kan bygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:
    - Ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll
    - Ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
    - Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer
    - Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
    - Er avklart med kulturmyndighetene
    - Lokal løsning for vann- og avløp er godkjent av kommunen
    - Tar hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap, og tilpasses lokal byggeskikk

25. Omfang av spredt boligbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Område	Områdenavn	Maks antall boliger i planperioden
B 1	Sekken Nord	3
B 2	Romdalvik	3
B 3	Skovik	3
B 4	Hagaskogen	3
B 5	Årset-Horsgård	5
B 6	Sølsnes-Malo	5
B 7	Vikdalen	5
B 8	Talset-Kortgarden	5
B 9	Istad	5
B 10	Øverbygda	5
	Havnevika - Nesje	3

26. Omfanget av spredt fritidsbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Områdenr	Områdenavn	Maks antall fritidsboliger i planperioden
F 1	Sekken Vest	10

Størrelse og form (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

27. Nye brygger tillates ikke i LNF-området. I område for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er det tillatt med oppføring av og forlengelse av brygger for inntil 12 m2. Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m2. Sprenging tillates ikke.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEFYLLING

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

28. I områder avsatt til råstoffutvinning (herunder masseuttak) og massefylling (deponi), kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 84, 86a og 93 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

29. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle nye uttak og fyllinger med større terrengendringer enn 3 meter. Dette gjelder også for eksisterende tiltak ved utvidelse av disse.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktiseringen av planen.

BYGGEOMRÅDER

1. For områder som utbygges i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides bebyggelsesplan. For områder der det er avvik fra kommuneplanen skal det utarbeides reguleringsplan.

2. I byggeområder må det påregnes at **utbyggingsavtale** vil være en forutsetning for utbygging. Dette gjelder for boligprosjekter for en utbygging på mer enn 6 boliger eller investeringer på mer enn 10 mill. kr over en treårsperiode.

3. Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller deres sikringssoner (kulturminneloven §8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Møre og Romsdal fylke). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 skal oppfylles på reguleringsplannivå.

Alternativ energi

4. Det skal legges til rette for fjernvarme i framtidige bolig- og næringsfelt.

5. Bruk av vannbåren varme og **alternative energikilder** skal vurderes ved alle større utbygginger og dokumenteres ved all byggesaksbehandling.

6. Det henvises til teknisk forskrift av 1.1.2007 § 8.2 for energikrav knyttet til bygging.

Samfunnssikkerhet

7. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, skred, ras, flom og erosjon. Vedlagte "sjekkliste" for risiko- og sårbarhetsanalyse skal brukes.

8. Ved all planlegging og utbygging i eller ved strandsonen/havområdet, skal det tas hensyn til mulighetene for stigning i havnivået.

Form

9. Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster skal unngås.

10. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

Barn og unge

11. Barn og unges interesser skal vektlegges i alle plansaker og ved enkeltsaksbehandling. Vedlagte kart over "barnetråkk" skal legges til grunn.

12. Lekeplasser bør plasseres i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbevarende areal. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet.

Næringsareal

13. Næringsområder som har bruksareal mot offentlig veg eller gang-/sykkelveg skal opparbeide et fysisk skille mellom næringsaktiviteten og det offentlige i form av vegetasjon, steinsetting m.v. Midlertidige skur, haller m.m tillates ikke.

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

14. Ved etablering av **2. hus på gard**, skal dette knyttes opp mot og tilpasses eksisterende gardsbebyggelse, gjerne som del av tunet.

15. Eksisterende bebyggelse skal være bestemmende for plassering og retning på ny bebyggelse.

16. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

17. Der det i LNF-områdene må gis **dispensasjon for bygging**, gjelder:
    - ingen bygg bør plasseres nærmere sjø enn 100 meter
    - ingen bygg bør plasseres nærmere vassdrag, vist på orginalplankartet, enn 30 meter
    - ingen bør plasseres nærmere kulturminne enn 50 meter
    - ingen bygg bør plasseres nærmere svært viktig jordbruksareal enn 25 meter
    - eksisterende fritidsboliger kan tillates utvidet, etter søknad, innen en øvre ramme på 130 kvm BYA inklusiv parkering og uthus/anneks pr. tomt/enhet. Beregnes i henhold til TEK
    - temakart "Potensielle hytteområder" skal legges til grunn

18. I **dispensasjonssaker for naust** gjelder:
- naustet forutsettes benyttet til lagring av båt og utstyr, og kan ikke innredes til varig opphold
- maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen
- maks bebygd areal og bruksareal beregnet etter TEK, skal ikke overstige 50 m2
- naustet skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser
- fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres ved for eksempel plassering av båtoppdrag eller inngjerding
- området rundt naustet skal ikke privatiseres ved anleggelse av plattinger, plassering av benker og lignende
- det skal vises varsomhet under opparbeidelsen av området og gis melding til kulturminnemyndighetene dersom det blir gjort funn av arkeologisk interesse jf. kulturminnelovens § 8.

19. Utlegging av **flytebrygger** for allmennheten kan vurderes i tilknytning til naustområder. I vurderingen skal en spesielt se på forhold som gjelder tilgjengelighet til strandsonen, bademuligheter og ferdsel i strandsonen.

20. Arealressurser og **biologisk ressurser** skal nyttes og forvaltes slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes på kort og lang sikt.

21. Det er et overordna mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskapet, elver og bekkedrag.

NFFF-områder

22. Det skal tas spesielt hensyn til natur-, friluftsliv-, ferdsel- og fiskeinteressene i NFFF-områdene. Dette gjelder også ved etablering av industriutslipp, etablering av avløpsledninger m.v som kan påvirke vannkvaliteten og resipientforholdene.

23. Faste installasjoner og anlegg som kan komme i konflikt med andre interesser som f.eks naturvern, friluftsliv og fiske kan bli tillatt ved utarbeidelse av reguleringsplan i området.

Akvakultur

24. Lokaliseringen av akvakulturanlegg kan bare skje hvis dette ikke kommer i vesentlig konflikt med andre brukerinteresser. Ved lokaliseringen må det tas spesielt hensyn til bl.a. badeplasser, fiskeplasser (f.eks tradisjonelle plasser for kilenot, laksegarn m.v), skipsleder, kulturminner og hekkeplasser for sjøfugl. Det skal også tas hensyn til adkomst til båtplasser, naust og brygger/kaianlegg.

Potensielle hytteområder (jf. temakart):

Det vises til retningslinjer om dispensasjonsbehandling i LNF-områder. For øvrig legges følgende retningslinjer til grunn:

1. Det er spesielt viktig at snaufjell og områder i overgangen mellom skog og snaufjell holdes fri for videre hytteutbygging
2. Kulturlandskap og eksisterende setertun bør bare i spesielle tilfeller utnyttes til hyttebygging
3. Hyttebygging bør som regel skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan
4. Det må legges vekt på god tilpassing av hyttene i terrenget. Terrengtilpassingen må illustreres i reguleringsplanen
5. I reguleringsplanen må det redegjøres for konsekvenser for kulturlandskap. Eksisterende setertun må ikke forstyrres av hyttebygging. Hyttene skal ved plassering og utforming underordne seg lokal egenart. Jordfarger anbefales.
6. Nye hytter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder
7. Nye hytter må ikke forstyrre trekkveger for vilt
8. Hyttebygging som kan utløse vegutbygging utenom hyttefelt bør unngås

MOLDE KOMMUNE
PLANBESTEMMELSER

Plan ID:

201303

Bestemmelser dato: 24.05.2013
Sist revidert:07.04.2014

Godkjent dato: 22.05.2014

DETALJREGULERING FOR SOLHEIMHAGEN

§ 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 plankart datert 07.04.14

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

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)
- Fritttliggende enebolig, B
- Kirke, p_KR (privat)
- Energianlegg, o_EA (offentlig)
- Lek, f_Lek (felles)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)
- Kjøreveg, KV
- Annen veigrunn, grøntareal, AVG

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)
- Grønnstruktur, p_G

§ 2 Felles bestemmelser

§ 2.1 Planens formål.
Formålet med planen er å legge området til rette for ny bebyggelse for bolig samt noe fortetting av eksisterende boligbebyggelse.

§ 2.2 Universell utforming.
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn innenfor planområdet ved utforming av inngangspartier til bygninger, trafikkanlegg og fellesarealer.

§ 2.3 Visuell utforming.
Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utforming, detaljering og materialbruk og tilpasning til den bygde og naturlige omgivelsen (jmf. Molde kommunens veileder "Arkitektonisk profil").

§ 2.4 Plankrav.
I forbindelse med byggesøknader skal det legges ved plan for tilgrensende lekeplassområder i målestokk 1:200.
Planen skal vise plassering, høyder og materialvalg for:
- Lekeareal/lekeutstyr
- Sitteplasser/grillmulighet
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Gangarealer
- Støttemurer

- Belysning

I forbindelse med byggesøknader skal det legges ved plan for støyskjerm ved fylkesvei.

§ 2.5 Parkering.
Det skal etableres 2 parkeringsplasser per bolig.

§ 2.6 Private avtaler.
Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med planbestemmelsene.

§ 2.7 Forskriftskrav.
Plan og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området.

§ 2.8 Dispensasjoner.
Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal i hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jmf Pbl § 12-14. Kommunen kan, når forutsetningene er tilstede, gi dispensasjon fra planen i medhold av Pbl §19.

§ 2.9 Kulturminner.
Tiltakshaver har varslingsplikt i forbindelse med oppdagelse av kulturminner under bakken.

§ 3 Bygg og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse.
Ny bebyggelse er tillatt oppført innfor byggegrenser vist på plankart. Maksimal tillatt utnyttelse for bebyggelse er 40% BYA. Maksimal tillatt mønehøyde er 8 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter. (Høyder over gjennomsnitt terreng). Tekniske installasjoner, som for eksempel pipe, er tillatt 1 meter over tak.
Plassering av støyskjerm er vist i plankart.
Krav til minste uteoppholdsareal er MUA 80 m2 pr.boenhet.

§ 3.2 Kirke.
Området skal brukes til nåværende bedehusvirksomhet.

§ 3.3 Elektrisk anlegg.
Området skal brukes til elektriske anlegg (nettstasjon).

§ 3.4 Lek.
Lekeplasser skal brukes til felles aktiviteter tilpasset beboernes ulike behov, så som lek, fest og hvile. Minimum 30% av Arealet skal være brukbart til forskjellige årstider (fast dekke). Utforming skal være egnet for ulike aldersgrupper (barn og

voksne). Utformingen med sittegrupper, lekeutstyr, grillanlegg, vegetasjon, m.m skal vises i plan med målestokk 1:200.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveier

Veier 1,3,4 og 8 er regulert som kjøreveier, kjørebanebredde er 4 meter, sideareal er 1,5 meter på hver side av kjørebane.
Vei 2 er regulert til kjørevei, kjørebanebredde er 4 meter. Den eies og vedlikeholdes felles av tilgrensende eiere mot vest.
Vei 5 er regulert som privat vei, kjørebanebredde varierer, ca. 4 meter.

§4.2 Annen veigrunn, grøntareal

Sideareal for snøopplag m.m. er regulert til 1,5 meter på hver side av kjørebaner.

§4.3 Frisikt.

Frisikt er regulert til 4 x 45 meter.

§ 4.4

1. Veg over friområde G1 med tilkomst fra veg KV6 fram til eksisterende avkjørsel mot Fv64 skal fortsatt være til bruk for rettighetshaver som er eiendom gnr 15 bnr 1.
2. Vegen skal benyttes kun for traktor/mindre landbruksmaskiner/- utstyr og skal ikke ha standardhevende tiltak.
3. For å hindre bruk av andre typer kjøretøy skal det graves en forsenking/dump i skillet mellom KV6 og G1 som bare kan forseres av kjøretøy nevnt under pkt.2.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Områder er regulert til formål grønnstruktur. Plassering av støyskjerm i områder 1 og 2 er vist i plankart.

§ 6 Hensynssoner i reguleringsplan (pbl § 12-6)

§ 6.1 Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5m over terrenget. Oppstamma enkelttrær kan aksepteres. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

§ 6.2

Hensynssone D

Området innholder automatisk fredet kulturminne. Det er her gjort funn av steinalderlokalitet og lokalitet fra romersk jernalder. Den naturlige vegetasjonen i området skal tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke høve til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

DETALJREGULERING FOR SOLHEIMHAGEN

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7.1 Lekeplass.
Lekeplass 1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis for boliger i byggeområdet 2.
Lekeplass 2 skal være opparbeidet før ferdigattest gis for boliger i byggeområdene 9, 10, 11, 12 og 13.

§ 7.2 Støyskjerm.
Støysjerm i byggeområdet 9 – 12 og grøntområdene 1 og 2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis for boliger i byggeområdene 9, 10, 11 og 12.
Støysjerm i grøntområdene 1 og 2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis for boliger i byggeområdet 6.
Støysjerm i byggeområdet 5 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis for boliger i byggeområdene 3, 4 og 5.
Støysjerm i byggeområdet 1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis for boliger i byggeområdet 1.
Støydempende tiltak skal vurderes og dokumenteres før tillatelse gis.

§ 7.3 Vei.
Adkomstveier til boliger skal være opparbeidet før ferdigattest gis for tilgrensende boliger.

§ 7.4 Grunnforhold.
Grunnforhold skal undersøkes og dokumenteres før rammetillatelse gis.

§ 7.5 Kommunaltekniske anlegg.
Før området opparbeides skal det foreligge en godkjent plan for kommunaltekniske anlegg, som viser plassering og dimensjonering av vannforsyning, avløp, slokkevann, strøm og telekommunikasjon. Nåværende høyspentkabel skal bygges om til jordkabel.

Molde, _____ _____
ordfører

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – PLAN NR. K200801
KOMMUNEDELPLAN FOR BOLSØYA – PLAN NR. k200901

TILLEGG TIL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER VEDR.
LANDBRUKSTILTAK INNENFOR 100-METERSBELTET LANGS SJØ OG
REGLER FO RTILTAK PÅ GODKJENTE TOMTER INNENFOR LNF-OMRÅDE.

Revisjon 1: 15.11.2013
Dokument dato: 05.07.2013
Vedtaksdato: 12.12.2013

LANDBRUKSTILTAK INNENFOR 100-METERSBELTET LANGS SJØ.
Gjelder for begge planene, K200801 og K200901.

1 Bestemmelser:

Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er en forutsetning at tiltaket er nødvendig for virksomheten, og at det er nødvendig for drifta at dette blir plassert innenfor 100-metersbeltet.
Det skal tas særlig hensyn til jordvern, natur- og kulturmiljø, kulturminner, friluftsliv og allmenne interesser.

Disse reglene gjelder også for gjenoppbygging av bygninger eller anlegg etter brann eller ulykke.

1 Retningslinjer:

Med tiltak menes tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven kapittel 20, og landbruksveger.
For tiltak som vil berøre eller komme i nærheten av kulturminner, skal det foreligge uttalelse fra kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune før tillatelse gis.
Det vises dessuten til kulturminnelovens regler knyttet til automatisk fredete kulturminner og til eventuelle funn av slike under gjennomføring av tiltak. Jfr. Kulturminnelova kap. II.

* * *

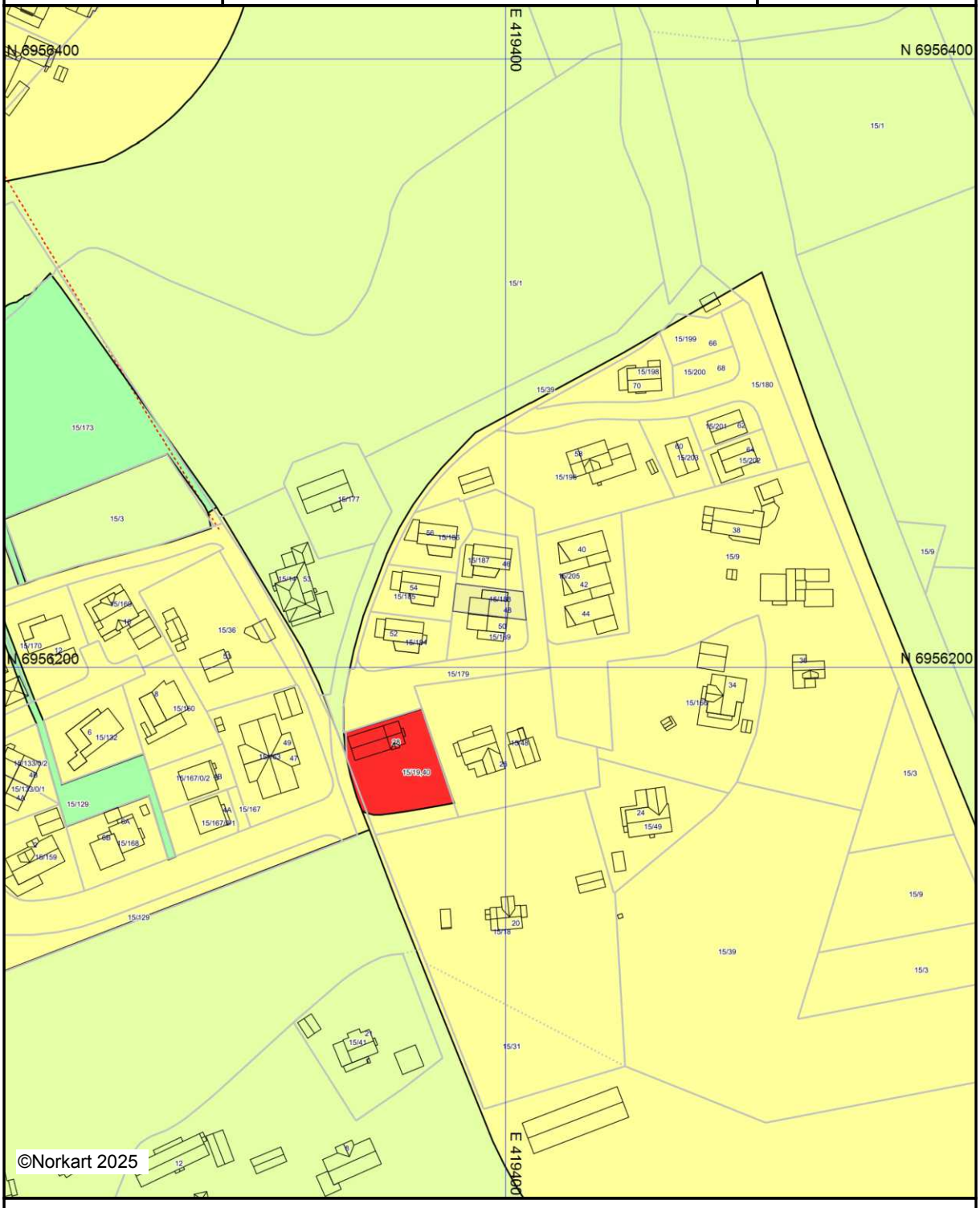
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/188
Adresse: Geitnessvingen 48
Utskriftsdato: 22.04.2025
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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Boligområde - framtidig

Offentlige bygninger - nåværende

Friområde - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gangveg - framtidig

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ROARM

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2015/3746	19565/2017

Byggested
Geitnessvingen 46, 48, 50, 52, 54, 56,
6456 SKÅLA

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
15	184 - 189		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Vårdal Arkitekter AS Åslyveien 19 3170 SEM	Slettedal AS Hollingen 6409 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	28.10.15	DS 15/537
MB for eneboliger på gnr. 15 bnr. 184 og 186		07.06.2016
MB for eneboliger på gnr. 15 bnr. 185 og 187		30.06.2016

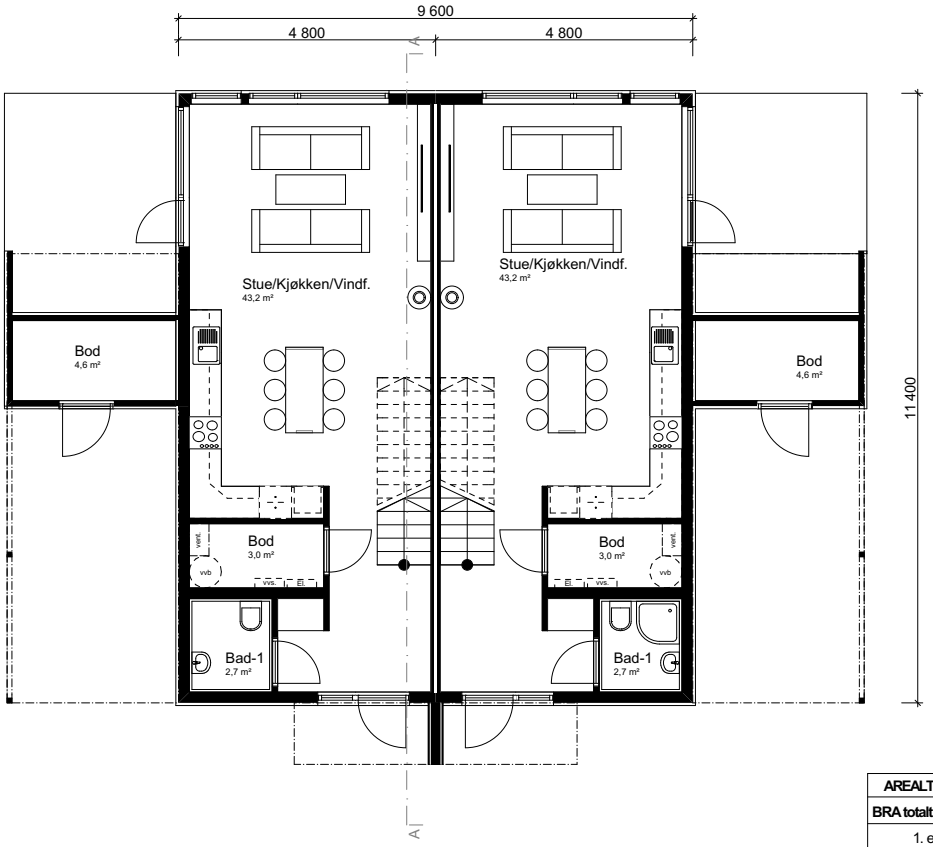
Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
4 eneboliger og en tomannsbolig med carporter

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 04.04.2017. 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. Bygningene eller deler av disse 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	05.04.2017	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



AREALTABELL	
BRA totalt:	**204.6 m²** $_{\text{utv bod}}$
1. etasje	102.3 m²
2. etasje	102.3 m²
BYA totalt:	**170.9 m²**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
1. ETASJE

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

STATUS:

- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-01



AREALTABELL	
BRA totalt:	**204.6 m²** $_{\text{utv bod}}$
1. etasje	102.3 m²
2. etasje	102.3 m²
BYA totalt:	**170.9 m²**

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
2. ETASJE

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

STATUS:

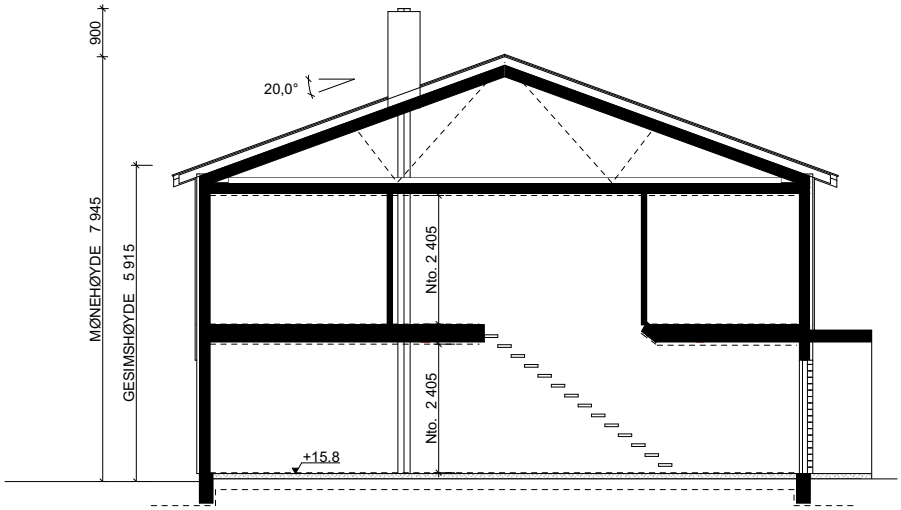
- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-02

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



Snitt A

AREALTABELL	
BRA totalt:	**204.6 m²** $_{\text{utv bod}}$
1. etasje	102.3 m²
2. etasje	102.3 m²
BYA totalt:	**170.9 m²**

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
SNITT A

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

STATUS:

- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

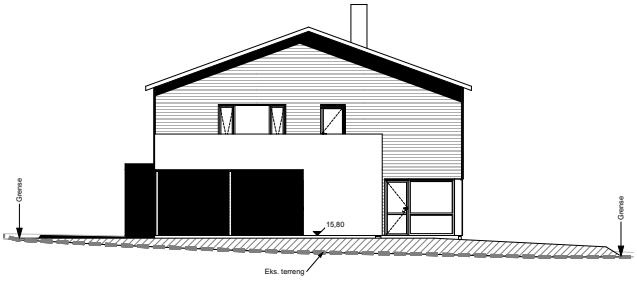
vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-03

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
Fasade mot Nord (1)

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

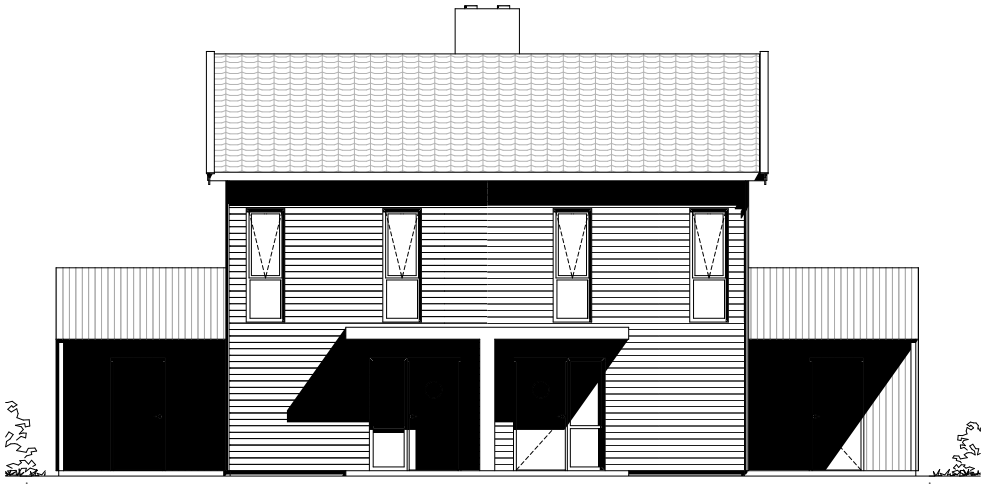
STATUS:

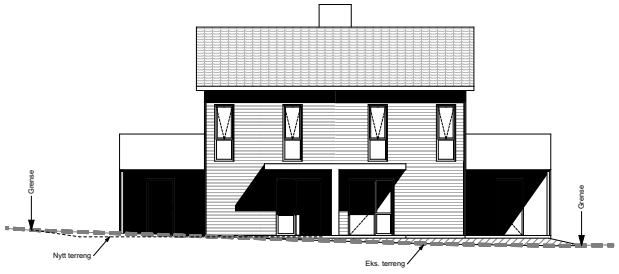
- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100, 1:200**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-04





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
Fasade mot Øst (2)

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

STATUS:

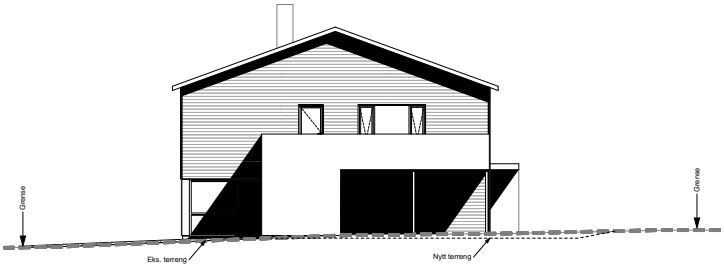
- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100, 1:200**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-05





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
Fasade mot Sør (3)

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

STATUS:

- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100, 1:200**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-06





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:

Tomannsbolig
(Ullern-2 Pluss)
- -
Felt B2, Hus-5,6

TEGNING:
Fasade mot Vest (4)

BYGGHERRE:
Slettedal AS

BYGGEPLASS:
Solheimhagen, Felt B2

STATUS:

- ◯ Skisseprosjekt
- ◯ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ◯ Som bygget
- ◯ Detaljprosjekt
- ◯ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
01.10.15	BJV	TOV	**1:100, 1:200**

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20856	E-07

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/537

Vårdal Arkitekter AS
Åslyveien 19
3170 SEM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2015/3746-0	Gudrun Holm	15/179	28.10.2015

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av fire eneboliger og en tomannsbolig med carporter, gnr. 15 bnr. 179 m.fl. Solheimhagen. Slettedal AS.

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 15 / 179 , 184, 185, 186 og 187	Byggested: Solheimhagen, 6456 SKÅLA
Ansvarlig søker: Vårdal Arkitekter AS	Tiltakshaver: Slettedal AS
Søknad mottatt: 07.10.15	Dato for etterlysning: 26.10.15
Komplett/klar for behandling: 27.10.15	Grad av utnytting (% BYA): 31% BYA
Tiltakets BRA: 125 m^2 + 125 m^2 + 125 m^2 + 125 m^2 + 205 m^2. Totalt: 705 m^2	Tiltakets BYA : 101 m^2 + 101 m^2 + 101 m^2 + 101 m^2 + 171 m^2. Totalt: 575 m^2

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: privat/offentlig
Tilknytning til avløp: privat	Overvann: terreng

I reguleringsplan nr. 201303 «Detaljregulering for Solheimhagen» er eiendommen avsatt til: boligbebyggelse. Det er også foretatt mindre endring av detaljregulering Me_1, Me_2 og Me_3 for vegbredde, lekeplass areal og formålsgrense.

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av fire eneboliger og en tomannsbolig.

Innkomne uttalelser og merknader:
Tilknytning til vann- og avløpsanlegget er behandlet i sak 2014/2055 vedrørende tillatelse til teknisk infrastruktur.

Det foreligger erklæringer for de tiltakene som kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med formålet i planen, men en av eneboligene er i strid med regulert byggegrense mot privat veg.

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

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

Det foreligger datarapport fra Norconsult AS over grunnundersøkelser i området som viser at det er funnet kvikkleire. Konklusjonen i rapporten er at området med kvikkelire er avgrenset og ligger på et relativt flatt terreng og det er følgelig ikke fare for utglidning, men at man må gjøre geotekniske vurderinger på fundamentering av bygningene.

Norconsult AS har søkt om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk i tiltaksklasse 1 og tiltakshaver har i epost datert 16.10.15 opplyst om at Norconsult har vurdering hvor mye og hva som må gjøres av masseutskiftning i forhold til kvikkleireforekomsten og at det arbeides med en rapport som ettersendes når denne foreligger. Med bakgrunn i overnevnte vurderer kommunen at sikkerheten mot fare er ivaretatt i tiltaket.

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

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense mot privat veg med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):
- Huset ligger innerst i gaten og vil ikke være til ulempe for naboer eller omgivelser.
- Boligen vil få et bedre uteområde mot vest.
- Tiltaket tilsidesetter ikke reguleringsplanens intensjon.
- Mener fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

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

Hensynet bak byggegrensen er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen.

Boligen er i enden av en privat veg og avstand til senter veg er 5,8 meter, dette betyr at deler av boligen bryter byggegrensen med 1,2 meter. Kommunen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

Forhold som taler for:
- Vil ikke være til hinder for trafikk, trafikksikkerhet eller veivedlikehold.
- Vil gi bedre uteareal for eiendommen mot vest.

Forhold som taler mot:
- Ingen spesielle forhold

Kommunen finner etter ovennevnte fordelene er klart større enn ulempene og vurderer følgelig at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig 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.

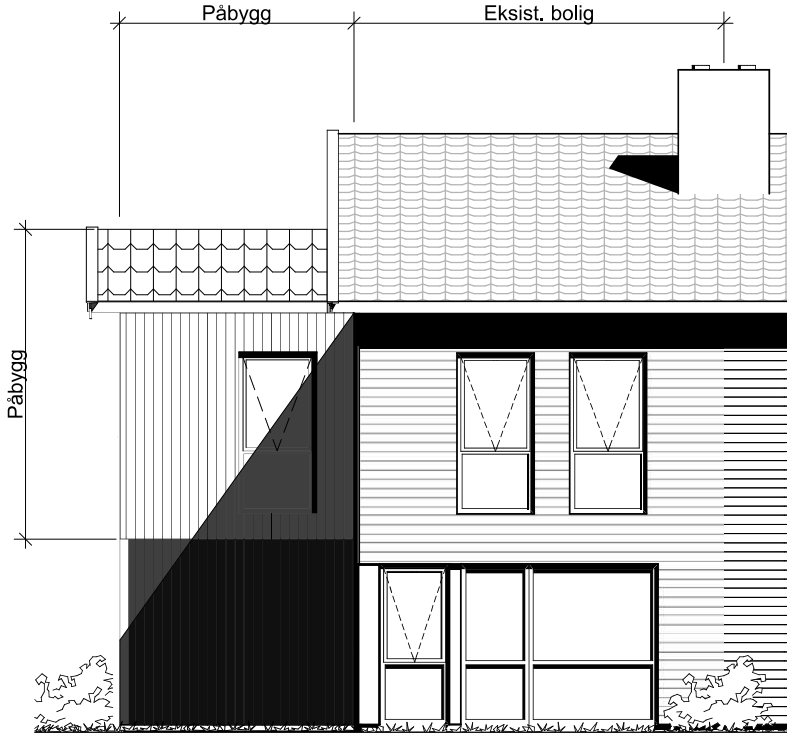
Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer2015/3746.

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	G-Vedlegg 1 (Gjennomføringsplan)
2	D-Vedlegg (Sit.plan)
3	E-Vedlegg Hus-1 (plan,snitt,fasader)
4	E-Vedlegg Hus-2 (plan,snitt,fasader)
5	E-Vedlegg Hus-3 (plan,snitt,fasader)
6	E-Vedlegg Hus-4 (plan,snitt,fasader)
7	E-Vedlegg Hus-5,6 (plan,snitt,fasader)
8	Q-Vedlegg 1 PLAN LEK-1 (1_200)



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Byggesak og Prosjektassistanse
Frank Sundsbø
Org. nr: 917 699 917
Tel: 922 16 490
Enenvegen 28, 6416 Molde
e-post: frasund@online.no

Tiltakshaver
Marie Sofie Våge

Prosjekt
Påbygg soverom på terrasse
Geitnessvingen 48
6456 Skåla

Godkjent

Fase
Skisse

Filnavn
Geitnessvingen 48, 15-188.pln

Dato
15.09.2022

Målestokk
1:50

Kontroll prosjekt.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Sign.: **FS**
Kontroll

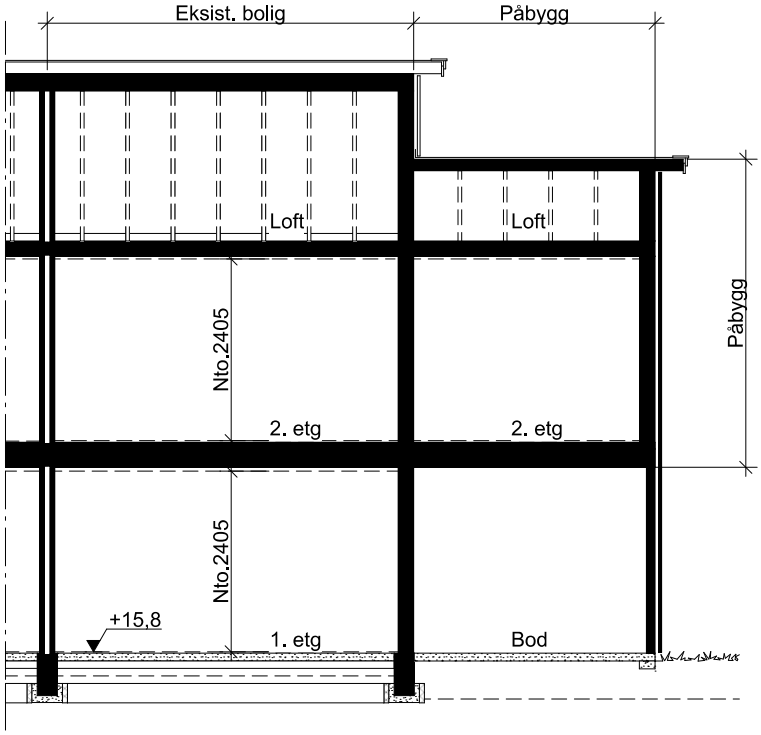
Gnr./Bnr./Festenr.:
15/188

Tegningsnr.:
A40-3

Type tegning:
Fasade Vest

N

BIM-verktøy ArchiCAD 21 NOR



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Byggesak og Prosjektassistanse
Frank Sundsbø
Org. nr: 917 699 917
Tlf: 922 16 490
Enenvegen 28, 6416 Molde
e-post: frasund@online.no

Tiltakshaver
Marie Sofie Våge

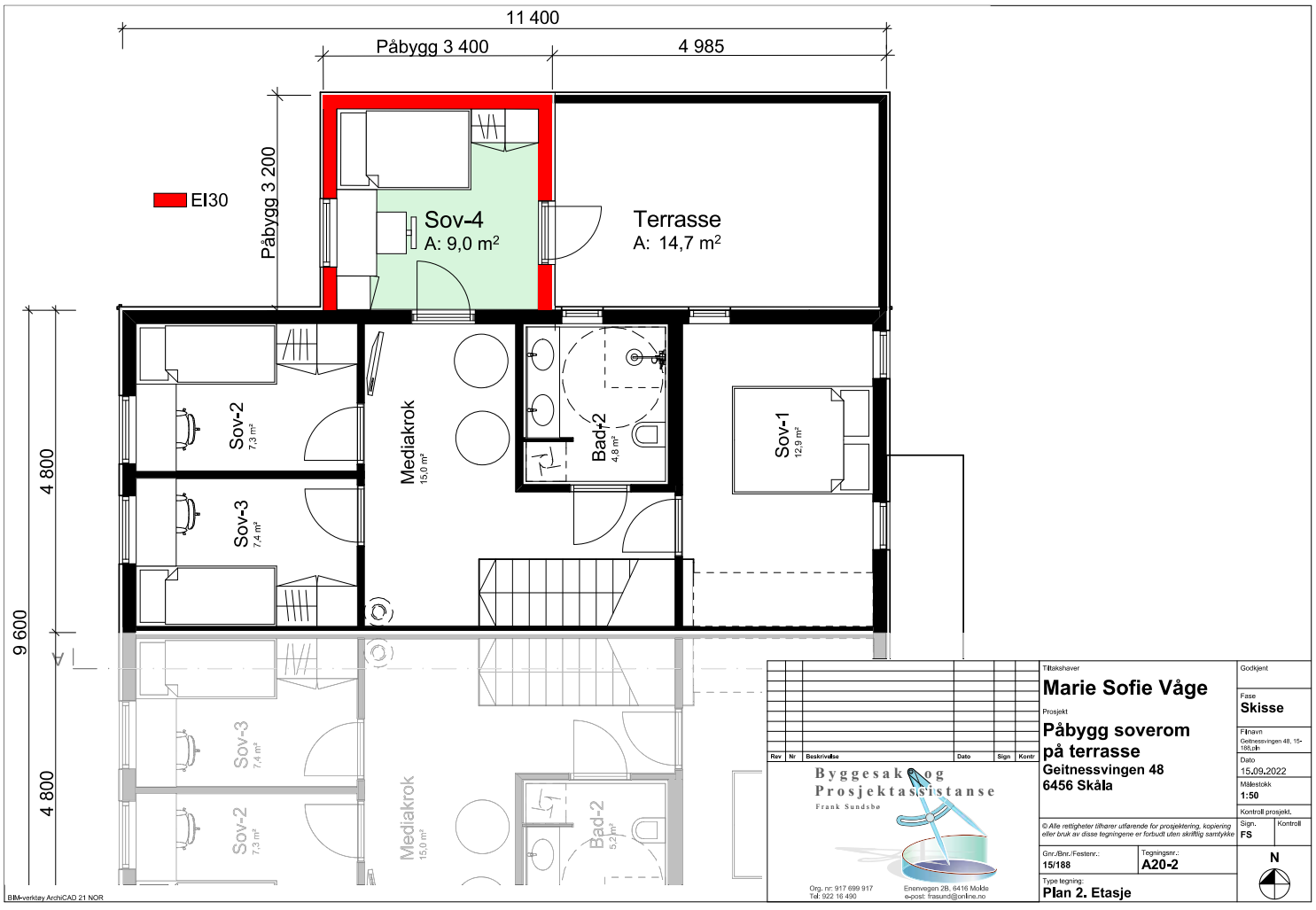
Prosjekt
Påbygg soverom på terrasse
Geitnessvingen 48
6456 Skåla

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Gnr./Bnr./Festenr.: **15/188**
Tegningsnr.: **A30-1**
Type tegning: **Snitt B**

Godkjent
Fase: **Skisse**
Filnavn: Geitnessvingen 48, 15-188.pln
Dato: 15.09.2022
Målestokk: **1:50**
Kontroll prosjekt.
Sign.: **FS**
Kontroll
N

BIM-verktøy ArchiCAD 21 NOR



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Byggesak og Prosjektassistanse
Frank Sundsbø

Org. nr: 917 699 917
Tel: 922 16 490

Enervegen 2B, 6416 Molde
e-post: frasund@online.no

Tiltakshaver
Marie Sofie Våge

Prosjekt
Påbygg soverom på terrasse
Geitnessvingen 48
6456 Skåla

Godkjent

Fase
Skisse

Filnavn
Geitnessvingen 48, 15-188.pln

Dato
15.09.2022

Målestokk
1:50

Kontroll prosjekt.
Sign.: **FS**
Kontroll

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

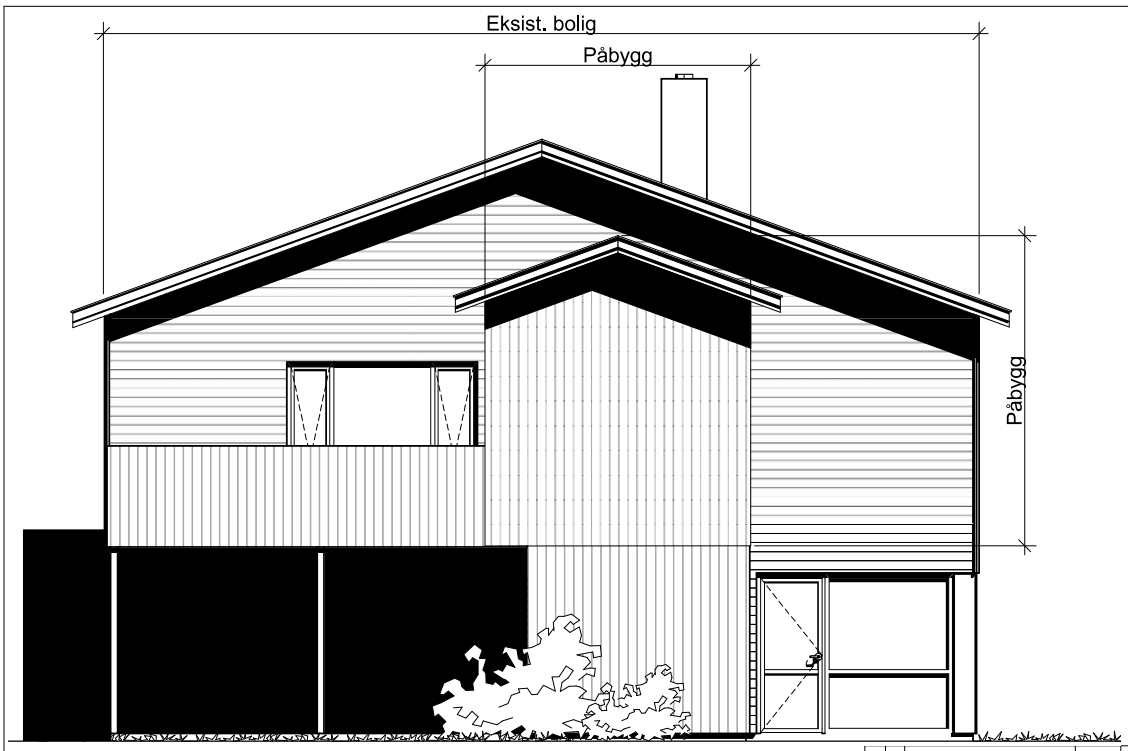
Gnr./Bnr./Festenr.:
15/188

Tegningsnr.:
A20-2

Type tegning:
Plan 2. Etasje

N

BIM-verktøy ArchiCAD 21 NOR



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Byggesak og Prosjektassistanse
Frank Sundsbø
Org. nr: 917 699 917
Tel: 922 16 490
Enenvegen 28, 6416 Molde
e-post: frasund@online.no

Tiltakshaver
Marie Sofie Våge

Prosjekt
Påbygg soverom på terrasse
Geitnessvingen 48
6456 Skåla

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Gnr./Bnr./Festenr.: **15/188**
Tegningsnr.: **A40-1**
Type tegning: **Fasade Nord**

Godkjent
Fase: **Skisse**
Filnavn: Geitnessvingen 48, 15-188.pln
Dato: 15.09.2022
Målestokk: **1:50**
Kontroll prosjekt.
Sign.: **FS**
Kontroll
N

BIM-verktøy ArchiCAD 21 NOR

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

Dato: 23.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**15**	Bnr:	**188**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Geitnessvingen 48, 6456 SKÅLA**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for påbygg veranda i våre arkiver.

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: 22.04.2025

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.**	15	**Bruksnr.**	188	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Geitnessvingen 48, 6456 SKÅLA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 945,51 kr
Eiendomsskatt	8 362,24 kr
Renovasjon	5 347,62 kr
Vann	3 209,43 kr
Sum	**20 864,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	127 m2	13,22 kr	1/1	0 %	1 679,58 kr	559,85 kr
Vann - Stipulert forbruk	127 m3	13,30 kr	1/1	0 %	1 689,10 kr	563,05 kr
Avløp - Abonnementsledd	127 m2	14,84 kr	1/1	0 %	1 884,36 kr	628,10 kr
Avløp - Stipulert forbruk	127 m3	14,45 kr	1/1	0 %	1 835,15 kr	611,70 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	1 063,65 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	1 stk	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	437,65 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1 241,00 kr	1/1	0 %	1 241,00 kr	413,65 kr
eSkatt - Boliger	2323300 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	8 364,00 kr	2 759,03 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	127 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**21 197,19 kr**	**7 036,68 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: 23.04.2025

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:	**15**	Bnr:	**188**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Geitnessvingen 48, 6456 SKÅLA**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen.

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

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

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

Dato: 23.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**15**	Bnr:	**188**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Geitnessvingen 48, 6456 SKÅLA**						

Påbygg veranda på eiendommen 15/188 er godkjent igangsatt, men det er ikke registrert innkommet søknad om ferdigattest.

Vi har ikke registrert andre 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.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/01487-3	Ane Nygård	12.10.2022

Geitnessvingen 48, godkjent påbygg veranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	15 / 188 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Frank Sundsbø
Tiltakshaver:	Marie Sofie Korsnes Våge

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.
3. Plassering av tiltaket skal utføres I henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

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

Med hilsen

Ane Nygård
byggesaksbehandler

Kristine Jønsson
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Mottakere:
Frank Sundsbø

Kopi til:
Marie Sofie Korsnes Våge

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 05.10.2022. Søknaden er komplettert 05.10.2022.

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

Søknaden gjelder et påbygg på veranda. Det skal bygge et ekstra soverom i andre etasje pga. større arealbehov.

Tiltakets BYA	10,88 m^2
Tiltakets BRA	9 m^2
Grad av utnytting	39,7 % BYA

Planstatus
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2008 - 2020. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan Solheimhagen. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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

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

Nabo, Ida Furset, gnr 15 bnr 187 har signert samtykkeerklæring datert 19/9-22 at påbygget på veranda kan bygges 1 meter fra nabogrensen.

Byggeprosjektet

Avklaring i forhold til plangrunnlaget

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

tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

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

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

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

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

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen.
Foretak kan ikke starte arbeidet med tiltaket før erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.
Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Vurdering/begrunnelse

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

Gebyrer og videre oppfølging

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

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

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

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

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

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

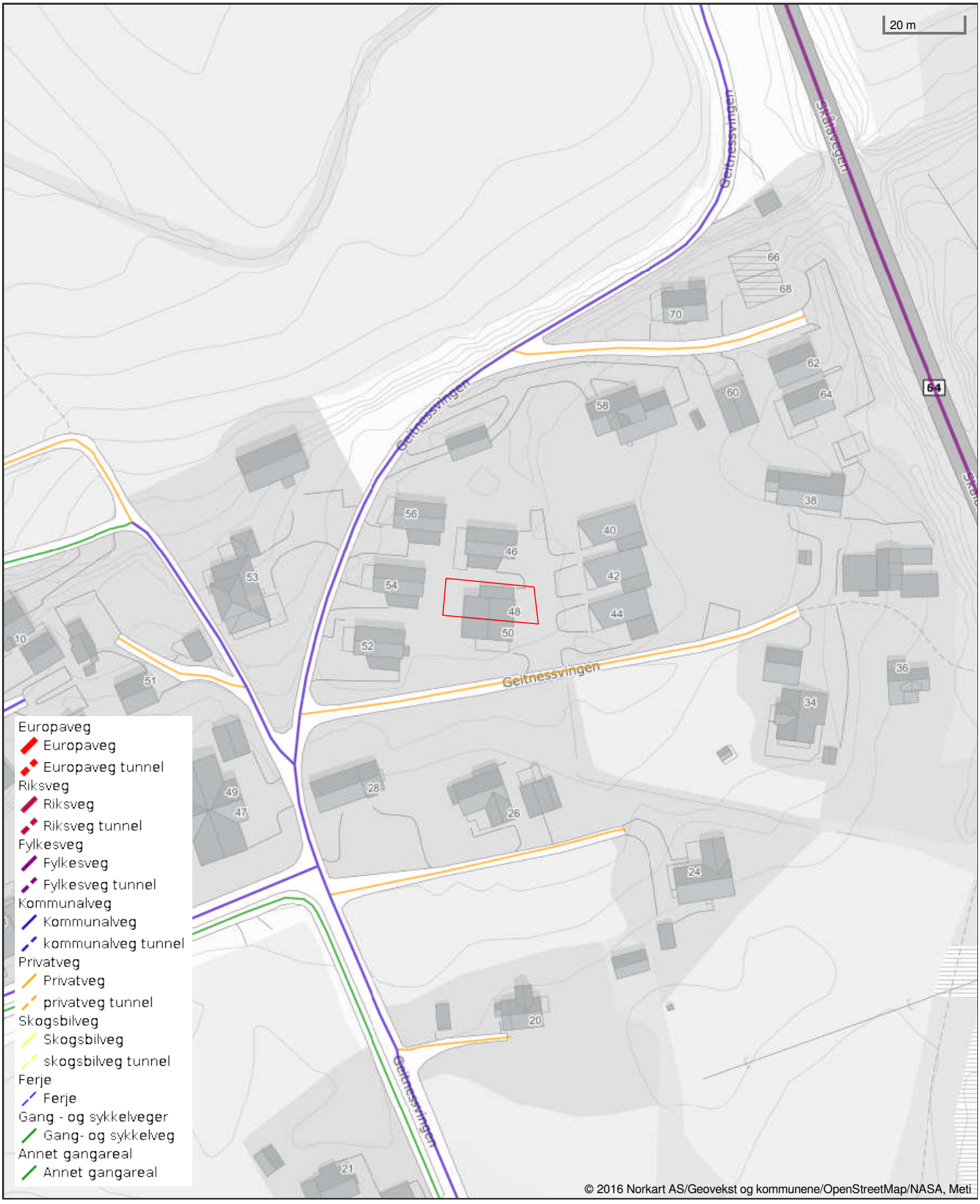
Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

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

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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 15/188//



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.

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

Produktet består av flere delprodukter:

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

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

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251084
Vår referanse: 3732082/26226382
Bestilling: C3 2025-04-23 (8) 47

Dato
23.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
722122	200	3.5.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	15	179	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rett i fast eigedom [1]

Innsendar sitt namn (rekvirent):	
Småhusgrenda AS	
Adresse:	
Julsundvegen 113	
Postnummer: 6410	Poststad: MOLDE
Fødselsnr./Org.nr. 994038702	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 722122 Tinglyst: 03.05.2018
STATENS KARTVERK

1. Heimelshavar (til eigedomen som retten skal hefte på)

Namn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Småhusgrenda AS	994038702.

2. Eigedom (der retten skal hefte) [3]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	MOLDE	15	179.		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B

A

Rett for fast eigedom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	15	188		
1502	Molde	15	189.		

B

Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)

Namn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Heimelshavar si underskrift [5]
18/4-2018	Georg Håndlykken. Sigrid Stettedal

4. Skildring av kva retten går ut på[6]

Eigar av gnr 15 bnr 179 i Molde kommune gjev herved vegrett til gnr 15 bnr 188 og gnr 15 ~~bgnr~~ bnr 189
Aktuell vegrett er vist på vedlagt kart, datert 16/4-2018.

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn (OBS! Viktig dersom retten er knytt til ein fysisk del av eigedomen) ☐ Ja ☐ Nei

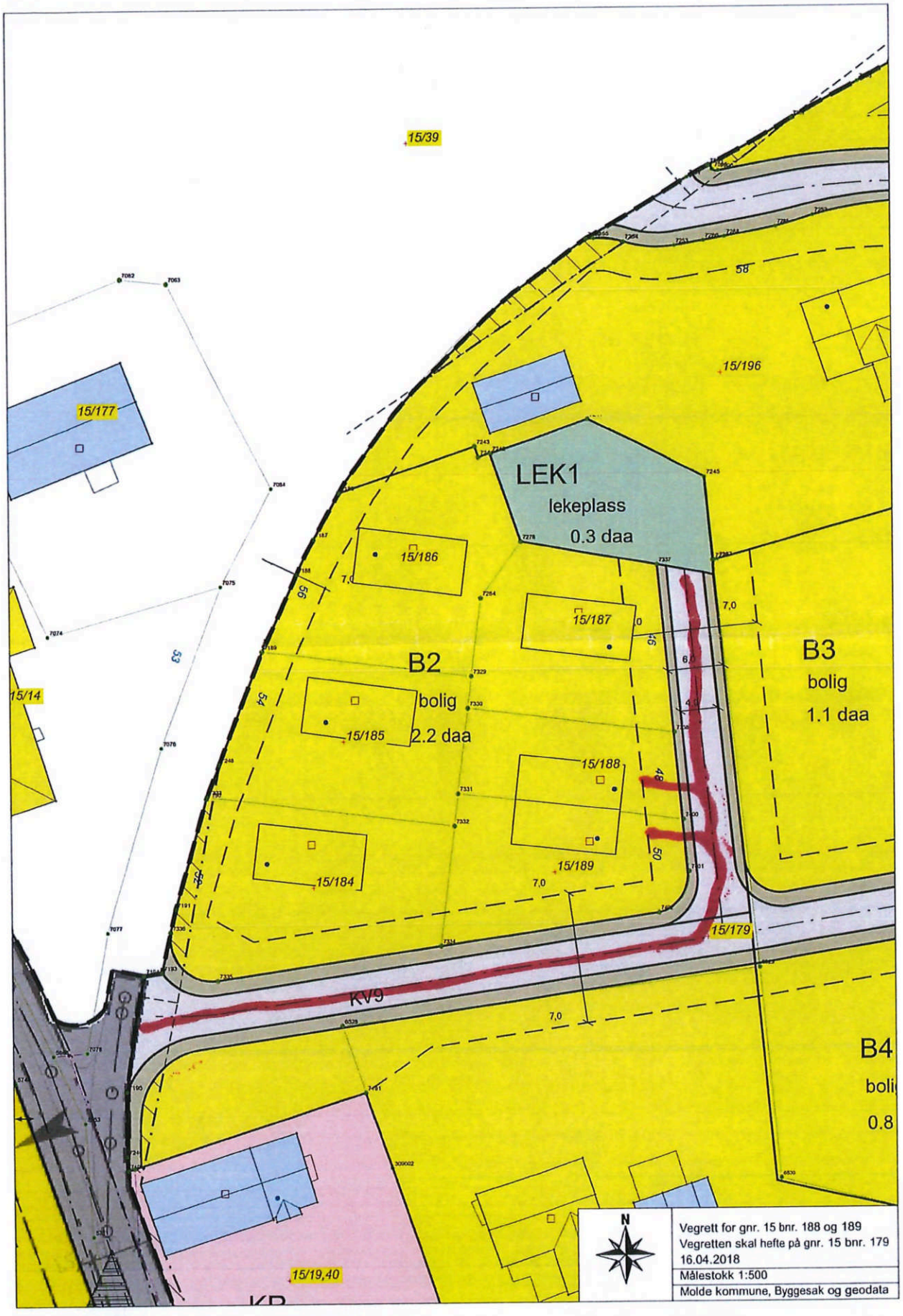
5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)[7]

6. Underskrifter

Stad og dato	Heimelshavar si underskrift[8]
16/4-2018.	Bjørg Hårdlyfleen Bjørg Stettedal

Notar:

1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
3) Eigedomen der retten ligg.
4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom skal han stadfestast, og han bør teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv


15/39
15/196
15/177
LEK1
lekeplass
0.3 daa
15/186
15/187
B2
bolig
2.2 daa
15/185
B3
bolig
1.1 daa
15/188
15/189
15/184
15/14
15/179
KV9
B4
15/19,40
7,0
58
56
54
53
46
48
50
N
Vegrett for gnr. 15 bnr. 188 og 189
Vegretten skal hefte på gnr. 15 bnr. 179
16.04.2018
Målestokk 1:500
Molde kommune, Byggesak og geodata



Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251084
Vår referanse: 3732086/26226402
Bestilling: C3 2025-04-23 (8) 46

Dato
23.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
408132	200	9.5.2016	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	15	179	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601981544
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
994038702	SMÅHUSGRENDA AS		Hollingbygg, 6409 MOLDE	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Matrikkelenhetstype
1502	15	179		

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	SMÅHUSGRENDA AS		Hollingbygg, 6409 MOLDE	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1502	15	188	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

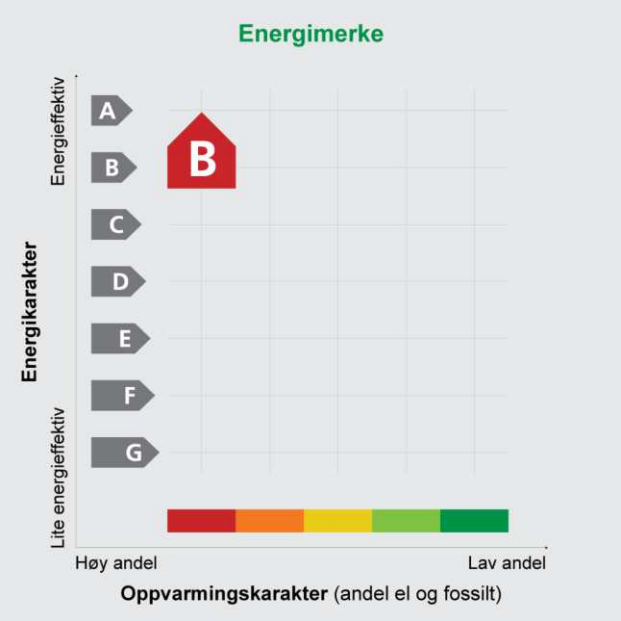
REGISTRERT I MATRIKKELEN
03 MAI 2016
Molde kommune
Sign.: Gunn K. Hatmo

Doknr: 408132 Tinglyst: 09.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/408132/200
Utheentet 2025-04-23 10:39

ENERGIATTEST

Adresse	Geitnessvingen 48
Postnr	6456
Sted	SKÅLA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	188
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300526152
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-782487
Dato	06.06.2017



Eier	Per Gunnar Vårdal
Innmeldt av	Per Gunnar Vårdal

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.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:
Geitnessvingen 48, 6456 Skåla
Gnr. 15, Bnr. 188, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251084

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.
