PRIVATMEGLEREN

NYGJERDESVINGEN 13 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Nygjerdesvingen 13 D , 6421 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 33, bnr. 322, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25079 **Referansenummer:** BR1428

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

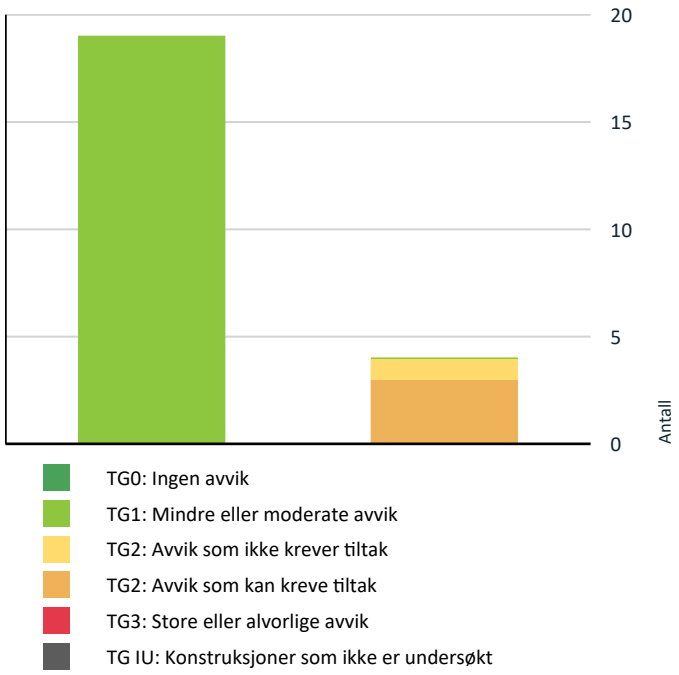
Selveierleilighet i flermannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruks mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Det er imidlertid ikke forhold i boligen som indikerer at det er gjort endringer etter oppføring

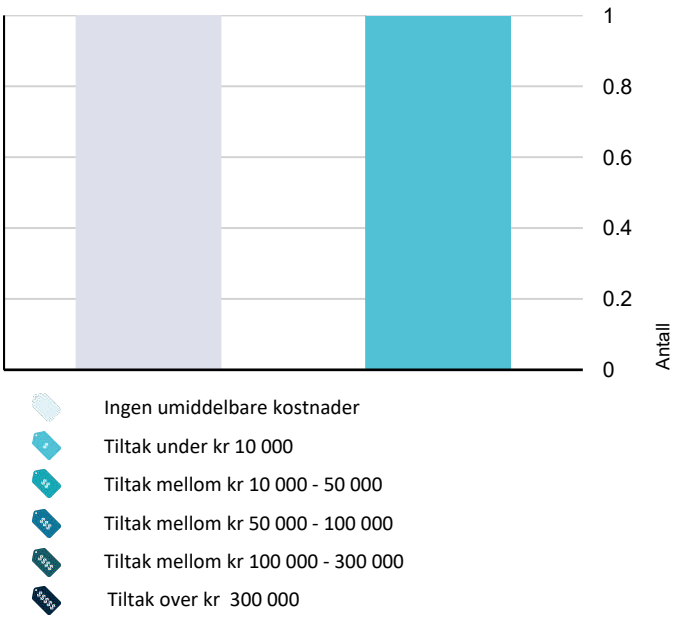
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i flermannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ett soveromsvindu	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Registrert i grunnbok/eindomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass

TG 2 Ett soveromsvindu

Malt trevindu med 3-lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En liten bit av av karm i øvre del er knekt av slik at ved full åpning av vindu så kan vindu falle ut av sporet i øvre kant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er mulig å reparere dette lokalt med ett beslag eller annet, eventuelt at man sperrer vindu for full åpning. Kan åpnes en god del før dette skjer.

TG 1 Dører

Hvit fabrikkmalt ytterdør av tre med glassfelt med 2-lags isolerglass.

Balkongdør er fabrikkmalte dør av tre med 3-lags isolerglass.

NB! Balkongdør har seget litt ned og subber i dørstokk. Må justeres. Kan muligens justeres med hengsel retter. Eier har planlagt å forsøke å få gjort dette før salg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre foran stue syd. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

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

Rekkverk har høyde i henhold til krav da boligen ble byggemeldt

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse med utvendig bygningskropp og felles teknisk anlegg er ikke vurdert i denne rapporten. Kun innvendig bolig er vurdert.

Grunnforholdene består av løsmasser/myr.

Bygningen er oppført på kultet grunn av sprengsteinsmasser og isolert betongplate på mark.

Drenering ligger skjult under grunn, men forutsettes er utført etter gjeldende krav og normal byggeskikk på tidspunkt for oppføring.

Isolert trebjelkelag mellom 1 og 2 etg.

Delevegger mellom boenheter er lyd/brannklassifisert trevegg. Ellers er yttervegger isolert bindingsverk med vindsperre, utlektet og liggende dobbelfalset trepanel.

Bygningen har valmtak med takstoler med undertak av su-plater og lekter for takstein. Takrenner, nedløp og beslag av lakkert metall.

Betong av type Benders eller tilsvarende takstein - farge rød.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: I hovedsak malte mdf-plater.
Gulv: 3-stavs eikeparkett i alle rom unntatt bad og bod hvor det er henholdsvis flis og belegg på gulv.
Himling: Malte himlinger

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.

Planhet målt i stue og kjøkken. Noen kuler og svanker finnes, og største avvik målt fra gang og sør i stue er på ca 10 mm, dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eventuelt måle radon

Pipe og ildsted

Leca eller tilsvarende element pipe. Glattpusset og malt overflate.
Sotluke i kjøkken. Stålbeslått over tak.
Det er ikke montert ildsted, og pipe er ikke nærmere vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Hvite fabrikkmalte trefyllingsdører. Hvitmalt listverk av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

Generell

Originalt bad fra byggeår. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.
Boligen oppført etter TEK 07. Byggemeldt i 2009.

2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

Det er dren gjennom dusjvegg for eventuelt lekkasjevann fra gulv utenfor dusjsone.

2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran, men det er noe synlig spor under klemring av slukmansjett

2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i hvit glatt, høyglans utførelse. Heldekkende servantplate
Veggdusj/dusjhjørne med faste dusjvegger med skyvedør. Gulvmontert toalett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Noe mindre krakkelering i porselen i servant.

2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør.

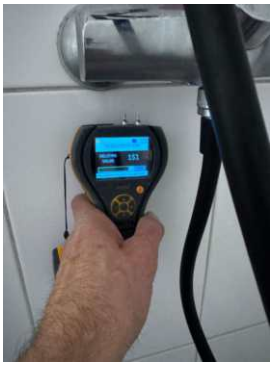
2. ETASJE > BAD/WC/ M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking gjort fra bod. Ingen fukt i målepunkt.
Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.



Ingen fukt i målepunkt på befaringsdag



Ikke indikasjon på fukt på befaringsdag

Tilstandsrapport



Ikke indikasjon på fukt på befaringsdag



Ikke indikasjon på fukt på befaringsdag

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreding med benker og skap i hvit glatt utførelse. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum med tilhørende armatur.
Flis mellom benk og skap. Integrert platetopp, stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin.
Opplagt for løst kjøleskap

Det er ikke montert waterguard og komfyrvakt. Dette skylds at boligen er byggemeldt i 2009 og oppført etter kravene i TEK 07

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsopplegg av rør i rør system med fordelerskap i bod

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på VVS installasjon

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og sluker av plast.

Lufting på kloakk ført til lyre over tak

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder på ca 200 l. plassert i bod

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

Vv bereder skal etter 2010 være tilkoblet el. anlegg via fast installasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmekilder

Boligen har elektrisk oppvarming. Videre er boligen utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Normalt skjult el. anlegg med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring på montering av kurs for el. bil lader i carport blir fremlagt før salg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvar og ellers full dokumentasjon på el. anlegg ligger i mappe i dør.

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

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. TG 1 fremgår som følge av at anlegget er relativt nytt/moderne 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.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulverapparat. Røykvarsler montert.

Det ble forsøkt å finne alder på brannslukningsapparat, men det ser ikke ut til at dette er merket.
Apparatet står på grønt på manometer.

Er apparat eldre enn 10 år så gis automatisk TG 3. Selv om det står grønt på manometer.
Ett nytt apparat koster kra kr 450/kr500,- og oppover.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

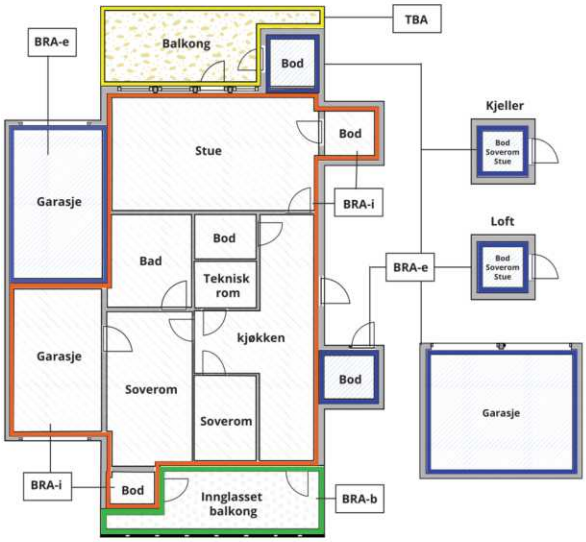
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	8
Andre etasjer/utvendig bod i tilknytning til carport		5		5	
SUM	**70**	**5**			**8**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/wc/ m/opplegg for vaskemaskin, Bod		
Andre etasjer/utvendig bod i tilknytning til carport			

Kommentar

Eier har oppført en markterrasse av tre på fellesareal nord/vest. Denne er 23 m2.

Oppgitt areal i boligen er inklusive to sjakter som har ventilasjon fra leilighet i under etg.

Oppgitt areal i utvendig bod må anses som ett ca areal da denne ble målt utvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruks mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Det er imidlertid ikke forhold i boligen som indikerer at det er gjort endringer etter oppføring

Brannceller

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

Kommentar: Det er hull i gipsplate/brannskille i vegg mot nabo i møne østover. Skjøter i gipsplate i brannskille i kryploft er ikke fuget/sparklet tett

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet i flermannsbolig	67	3
Garasje	0	0

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Endre Fagerlie Huse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	322		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nygjerdesvingen 13 D

Hjemmelshaver
Huse Endre Fagerlie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nygjerdesvingen ligger i Årølia Vest, ca. 7 kilometer øst for Molde sentrum. Kort vei til Skaret med flotte skiløyper, turveier og aktiviteter så vel sommer som vinter. Alpinanlegget Tusten skisenter
ligger også like i nærheten, og det samme gjelder golfanlegget til Molde Golfklubb på Eikrem. Fotballbanene Rivalbanen og Akerhallen med kunstgress ligger kun få hundre meter unna. Det er etablert en ny stor
barnehage i Årølia, og området tilhører skolekretsene Kviltorp barneskole og Bergmo Ungdomsskole.

Adkomstvei
Privat og offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

I tillegg følger én biloppstilingsplass i felles carport og tilhørende bod med leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

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/BR1428

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.
45251083

Selger 1 navn
Endre Fagerlie Huse

Gateadresse
Nygjerdesvingen 13 D

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251083

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av kurs og montering av El-bil lader i carport. Samsvarserklæring ikke mottatt enda. Venter på godkjenning fra Elmo

Arbeid utført av: Elmo AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks blir tatt ned før salg.

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: Plattingen som er på baksiden er selvbygget. Platting er bygget på fellesområdet, dette er godkjent av sameiet.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251083

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251083

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: 45251083

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Huse	32317a208d35a73f0ca86f20a8bdc92e983f9294	23.04.2025 16:06:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251083

- 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, 21.04.2025 13:39

Eiendom 1506-33/322/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	22.06.2010	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	322	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nygjerdesvingen 13D	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.06.2010	Seksjonering	1506-33/322	Mottaker	0
		1506-33/322	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-33/322	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300103750			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.11.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	288/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	288/0	Energikilde	Fjernvarme
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	72	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	144/0	0/0	144/0
U01	Underetasje	2	144/0	0/0	144/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300103795			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.11.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	42/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	42/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

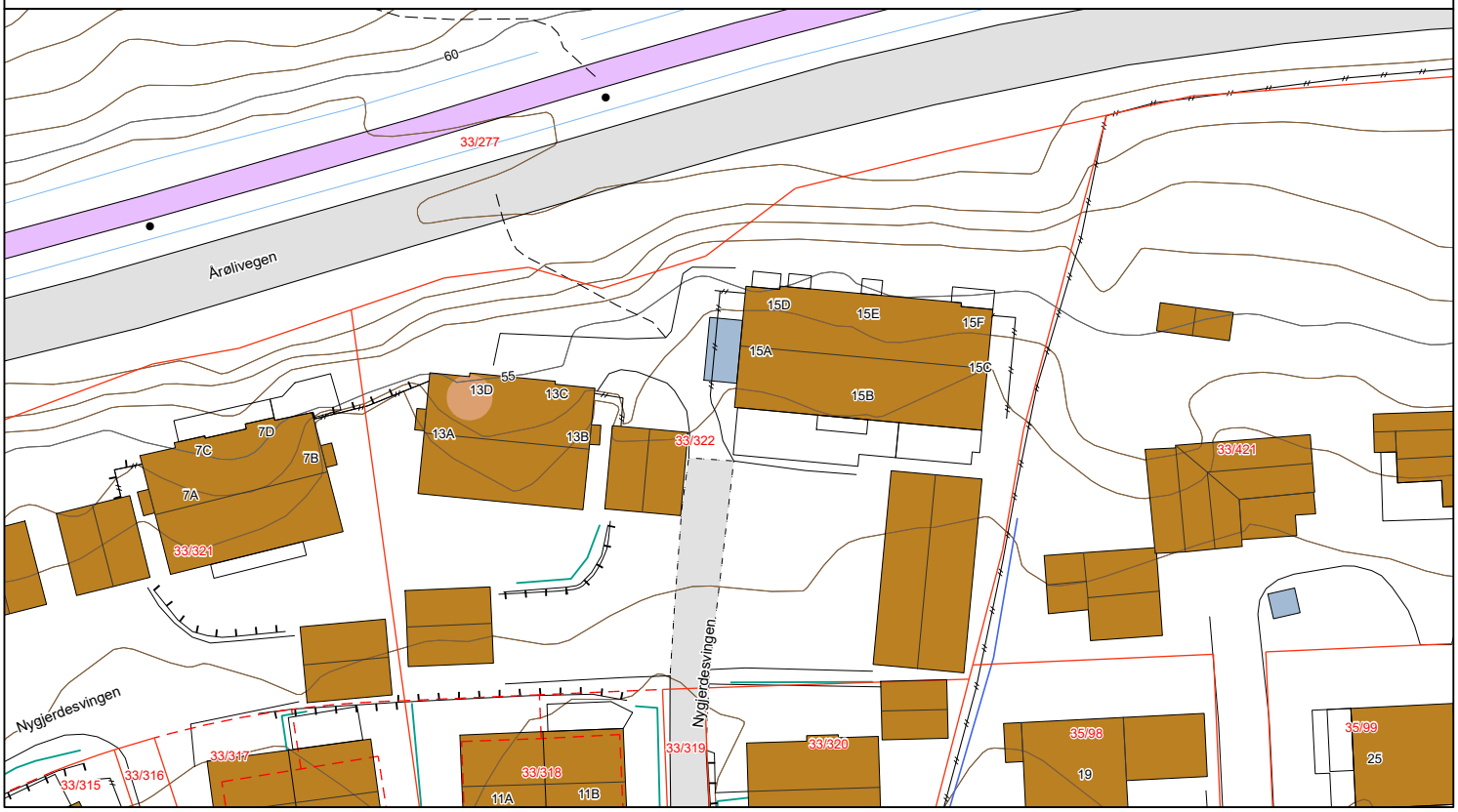
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	42/0	42/0

Oversiktskart

Adresse: **Nygjerdesvingen 15F, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/322/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2770 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.04.2025



Matrikkelkart

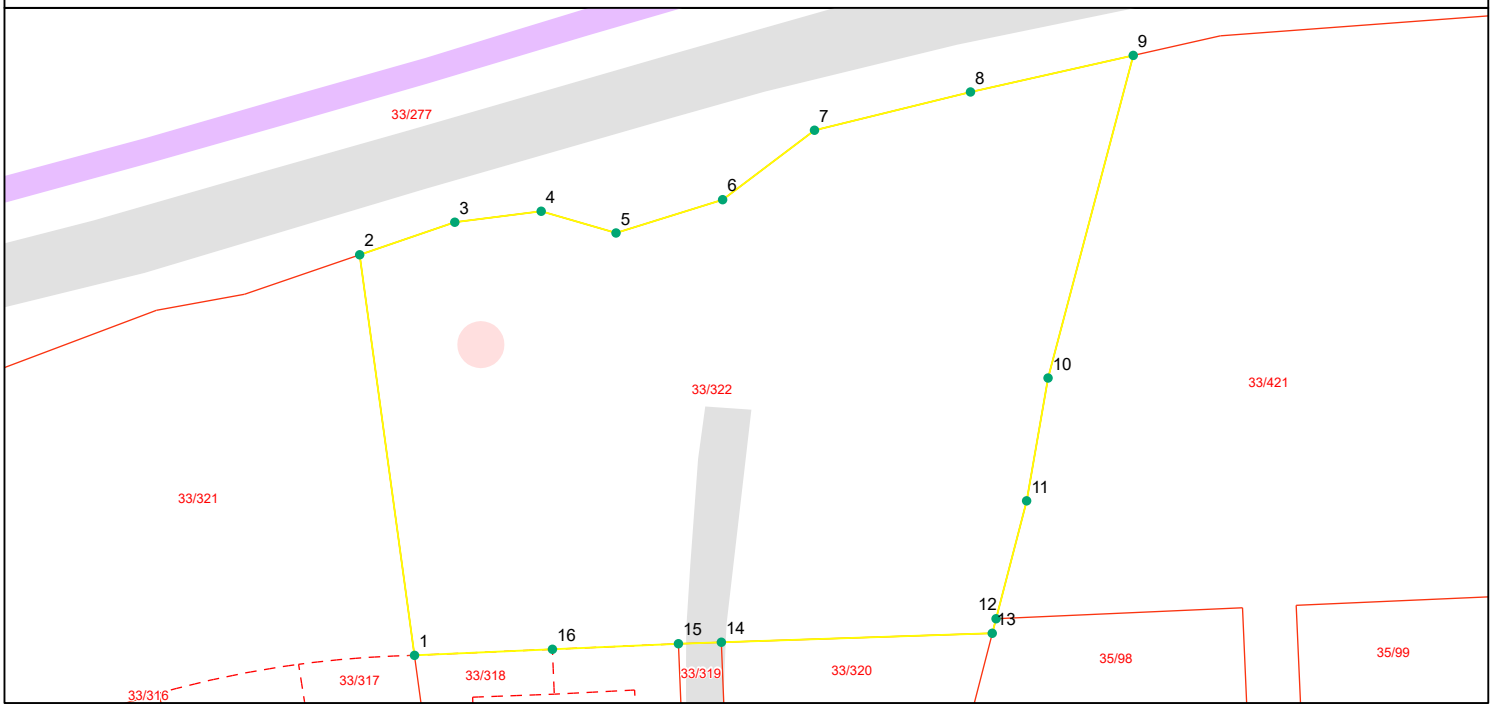
Adresse: **Nygjerdesvingen 15F, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/322/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2770 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.04.2025

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: 2770 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981879.68	106579.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	37.8	0
2	6981917.13	106574.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.38	0
3	6981920.18	106583.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.13	0
4	6981921.2	106591.33	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.27	0
5	6981919.17	106598.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.43	0
6	6981922.28	106608.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.76	0
7	6981928.78	106616.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15	0
8	6981932.36	106631.4	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.57	0
9	6981935.77	106646.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.2	0
10	6981905.61	106638.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.66	0
11	6981894.12	106636.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.39	0
12	6981883.1	106633.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	1.4	0
13	6981881.74	106633.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	25.3	0
14	6981880.9	106608.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.01	0
15	6981880.76	106604.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.77	0
16	6981880.24	106592.38	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	100	12.88	0

Molde kommune

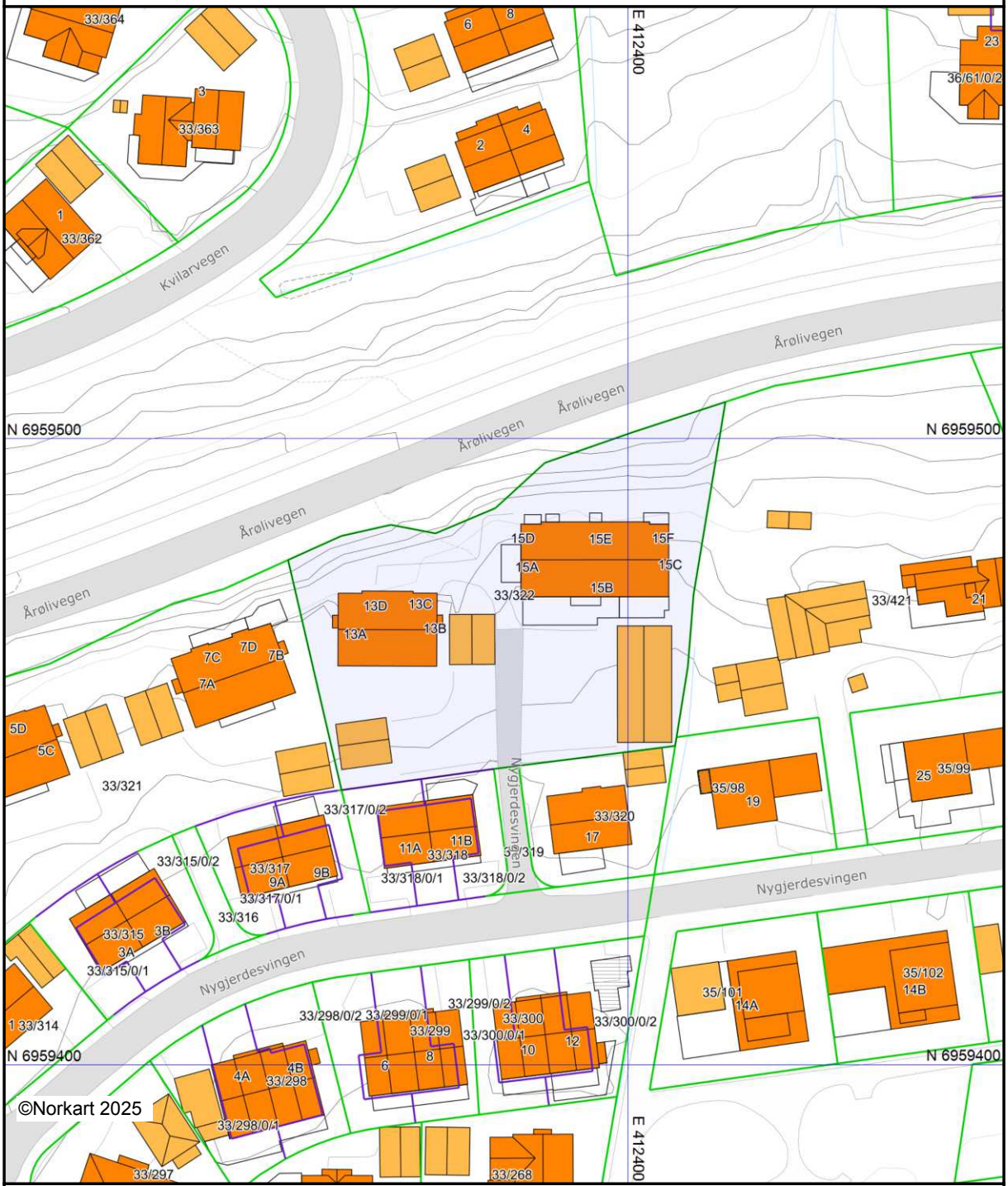
Grunnkart

Eiendom: 33/322/0/3
Adresse: Nygjerdesvingen 13D
Dato: 16.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 16.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Nygjerdesvingen 13D, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 770 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 2 770 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501

Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	0203
Navn	Reguleringsplan for Årølia, felt 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5037/0203_RE_aaroliaFelt1_regbest_2006-03-03.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200810
Navn	B16 Årølia Felt 1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.11.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5037/0203_RE_aaroliaFelt1_regbest_2006-03-03.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 767 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

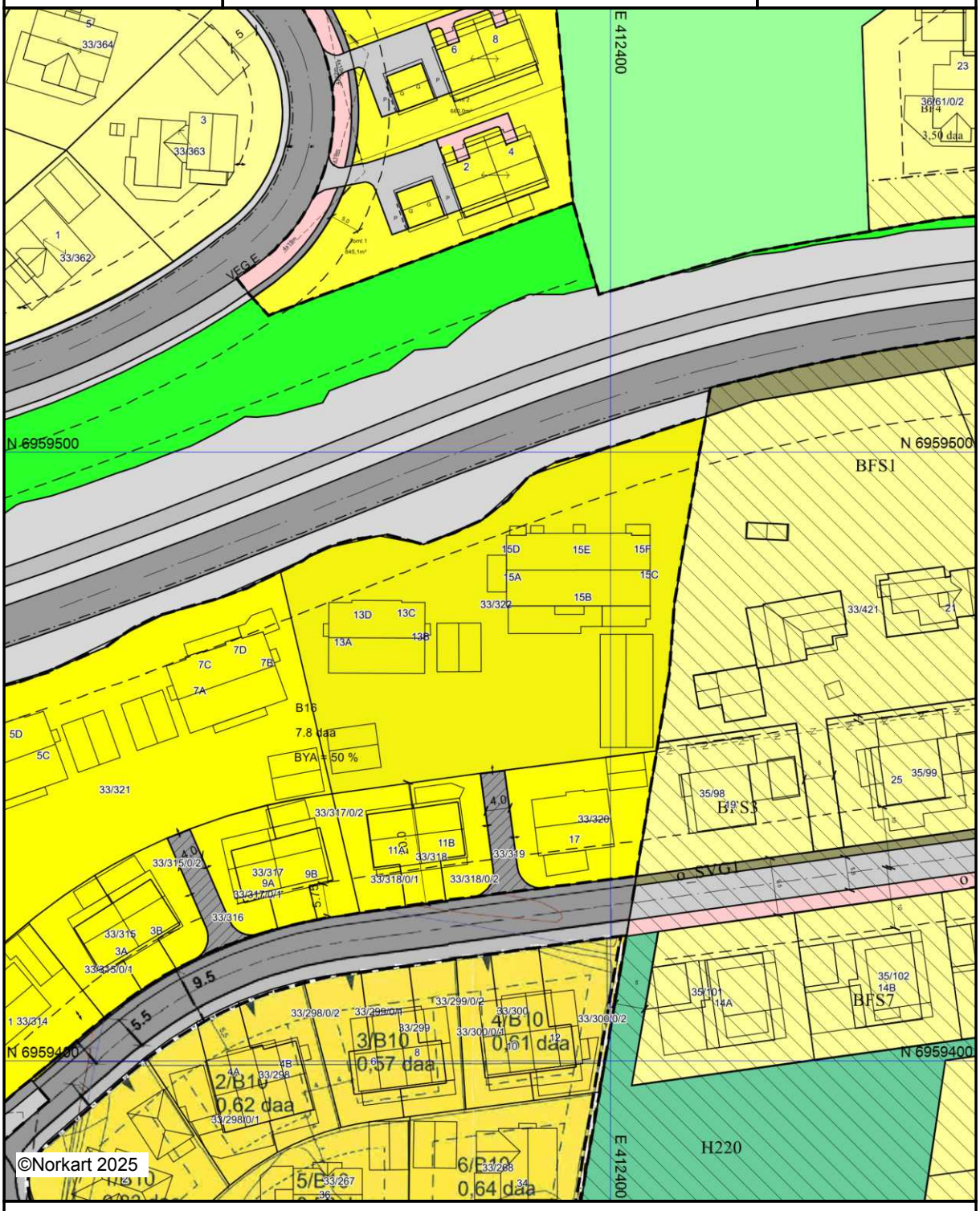
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/322/0/3
Adresse: Nygjerdesvingen 13D
Utskriftsdato: 16.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense

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

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR ÅRØLIA, FELT 1

Definisjoner:

%-BYA, prosent bebygd areal:

Angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke.

For øvrig vedrørende utnytting og måleregler vises det til kap. III og IV i Teknisk forskrift for Plan- og bygningsloven, Miljøverndepartementets veileder – T 1205 og Norsk Standard NS 3940.

§ 1. Fellesbestemmelser

a. Bebyggelsen skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

b. Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

   Det skal minimum være en biloppstillingsplass og garasjeplass pr. boenhet.

c. Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet. Areal som ikke opparbeides, skal behandles parkmessig.

d. Frittstående reklamemast eller annen fremmedreklame tillates ikke innenfor planområdet.

e. Støytiltak:
   Der det etter Miljøverndepartementets retningslinjer er krav om støyskjerming skal det påsees at aktivt uteareal for boligene ikke skal ha et ekvivalent støynivå over 55 dBA og at inneareal tilsvarende ikke skal ha et ekvivalent støynivå over 30 dBA. Beregning skal følge den enkelte byggesak/situasjonsplan basert på ÅDT 4000. Støytiltak skal gjennomføres samtidig med utbygging av det tilstøtende utbyggingsarealet.

f. Det nye delen av planområdet kan bygges ut i to trinn. Felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, søndre del avB7, B8, B9A samt søndre del av B10 kan gjennomføres ut fra midlertidig atkomst (framtidig gangveg) i syd.

   Nordre del av B7 og B10 samt B11, B12, B13, B14, B15, B16 samt Forretn./B skal ikke bygges ut før ny hovedatkomstveg nord for planområdet er ferdig bygget.

   Midlertidig atkomst stenges når ny hovedatkomst er etablert.

g. En utbygging av området i h.h.t. pkt. f. skal ellers skje ut fra en utbyggingsavtale godkjent av Molde kommune.

h. Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
- Avstand til nabogrense minimum 1m.
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen, avstand minimum 4 m fra regulert vegkant.
- Garasje med utkjøring paralellt med kjørevegen, avstand minimum 3 meter fra regulert vegkant.

§ 2. Byggeområder (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd, nr. 1)

2.1 Bolig, felt B1, B2 tomt 1 og 2, B3, B7, B8, B9B, B10, B11, B12, B13, B14, B16.

a. Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse. Garasjer/carport oppføres enten i direkte tilknytning til boligene eller som del av felles parkeringsarealer. Det tillates separate bodbygg i tilknytning til delfeltene.

Maksimal mønehøyde skal være 9 meter for bolig og 5 meter for annen frittliggende bebyggelse. Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

b. Maksimal utnyttesesgrad skal være % BYA = 40% eller % BYA = 50%. Utnyttelsesgrad for det enkelte delområdet er påført plandokumentet.

2.2. Bolig, felt B2 tomt 3 og 4, B4, B5, B6, B9A, B9C, B9D, B15 og B17.

a. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse. Garasjer/carport oppføres frittliggende eller i tilknytning til boliger på egen tomt.

Maksimal mønehøyde skal være 9 meter for bolig og 4,5 meter for annen frittliggende bebyggelse. Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter for bolig og 3 meter for annen frittliggende bebyggelse.

b Maksimal utnyttelsesgrad skal være % BYA = 30%.

2.3. Blandet formål – forretning/bolig.

a. Bebyggelsen skal være frittliggende bygg beregnet på forretningsvirksomhet og/eller boliger. Garasjer til eventuelle boliger kan oppføres frittliggende eller i tilknytning til bygning.

Ved ren forretningsbebyggelse er maks. mønehøyde 9 m og maks. gesimshøyde 7 m. Ved blandet bolig/forretning er maks. mønehøyde 9 m og maks. gesimshøyde 6,5 m. Ved ren boligbebyggelse er maks. mønehøyde 9 m og maks. gesimshøyde 6 m.

b. Maksimal utnyttelsesgrad skal være %BYA = 30%.

2.4. Bebyggelse generelt.

Det kreves situasjonsplaner som retningsgivende for søknad om gjennomføring av tiltak. Situasjonsplaner leveres sammen med byggesøknader for det enkelte delfelt.

Situasjonsplan skal vise eksisterende og nytt terreng, plassering av bygg inkl. garasje, oppstillingsplasser for bil, samt evt. murer.

§ 3. Offentlige trafikkområder (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd, nr. 3)

a. Trafikkområdet Veg 1 sør til B3 skal ha regulert bredde 9,5 meter.
Trafikkområdet Veg 2 samt resten av Veg 1 skal ha regulert bredde 8,5 meter.
Trafikkområdet Veg 3 skal ha regulert bredde 7 - 8 meter.

b. Regulerte områder for gangarealer skal ha regulert bredde 5 meter.

c. Fortau langs Veg 1 reguleres med bredde 3 meter.
Fortau langs Veg 2 reguleres med bredde 2,5 meter.

d. Frisiktsone.
I frisiktsonene må det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående hindringer med diameter mindre enn 30 cm kan stå i sikttrekanten.
Frisiktsonene skal ikke tilplantes og skal kunne nyttes som offentlig snøopplag der disse er vist som annet vegareal.

e. Støytiltak kan etableres innenfor regulert vegareal langs samleveg nord for planområdet. Samlevegen skal således ha et tilstrekkelig tilleggsareal langs planområdet der relevant støytiltak skal kunne plasseres. Planeringshøyden for dette tilleggsarealet skal tilsvare kjørebanen på samlevegen.

§ 4. Friområder (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd, nr. 4)

4.1. Område F4 reguleres til kvartalslekeplass for hele planområdet.

4.2. Områdene F1, F2, F3, F5 og F6 brukes som lekeplasser.

4.3. Gjennom områdene F1, F2, F3 og F4 vil der bli gangforbindelser.
F3 og gangforbindelsene til F2 og F4 reguleres med bredde 5 meter.
F3 kan også benyttes til felles avkjørsel for B7 og B8.

4.4. Turvei 1 og 2 skal brukes som gangsoner (stier).

4.5. De enkelte lekeplassene skal bygges ut i takt med de tilhørende boligfeltene. Utbygger utruster sammen med beboerne lekeplassene etter en godkjent plan. Vedlikehold og videre utvikling av plassene skjer i regi av de beboerne som naturlig tilhører de enkelte plassene.

§ 5. **Fellesområder** (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd, nr. 7)

a. Alle felles avkjørsler (F.v 1, 2, 3 og 4) skal ha regulert bredde 7 meter.
Felles avkjørsel F6 skal ha regulert bredde 5 meter.
Felles avkjørsel F.v 7 skal ha regulert bredde 4 meter og F.v 8 - 5 meter.

b. F.v 1 er felles for felt B2 og søndre del av felt B3.
F.v 2 er felles for nordre del av felt B3 og søndre del av felt B4.
F.v 3 er felles for nordre del av felt B4 og B5 og søndre del av felt B6 og B8.
F.v 4 er felles for østre del av felt B15 og felt B14.
F.v 6 er felles for vestre del av felt B9B samt felt B9C.
F.v 7 er felles for søndre del av B9D.
F.v 8 er er atkomst til østre del av felt B9A og nordøstre del av B9B.

Reguleringsbestemmelser av 09.12.03, revidert 20.02.04

Vedtatt i Molde kommunestyre den 25. mars 2004, sak 024/04

Ordfører
Jan Petter Hammerø

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

Revisjon av bestemmelsen:
20.07.2005, sak 05/5
03.03.2006, sak 06/4

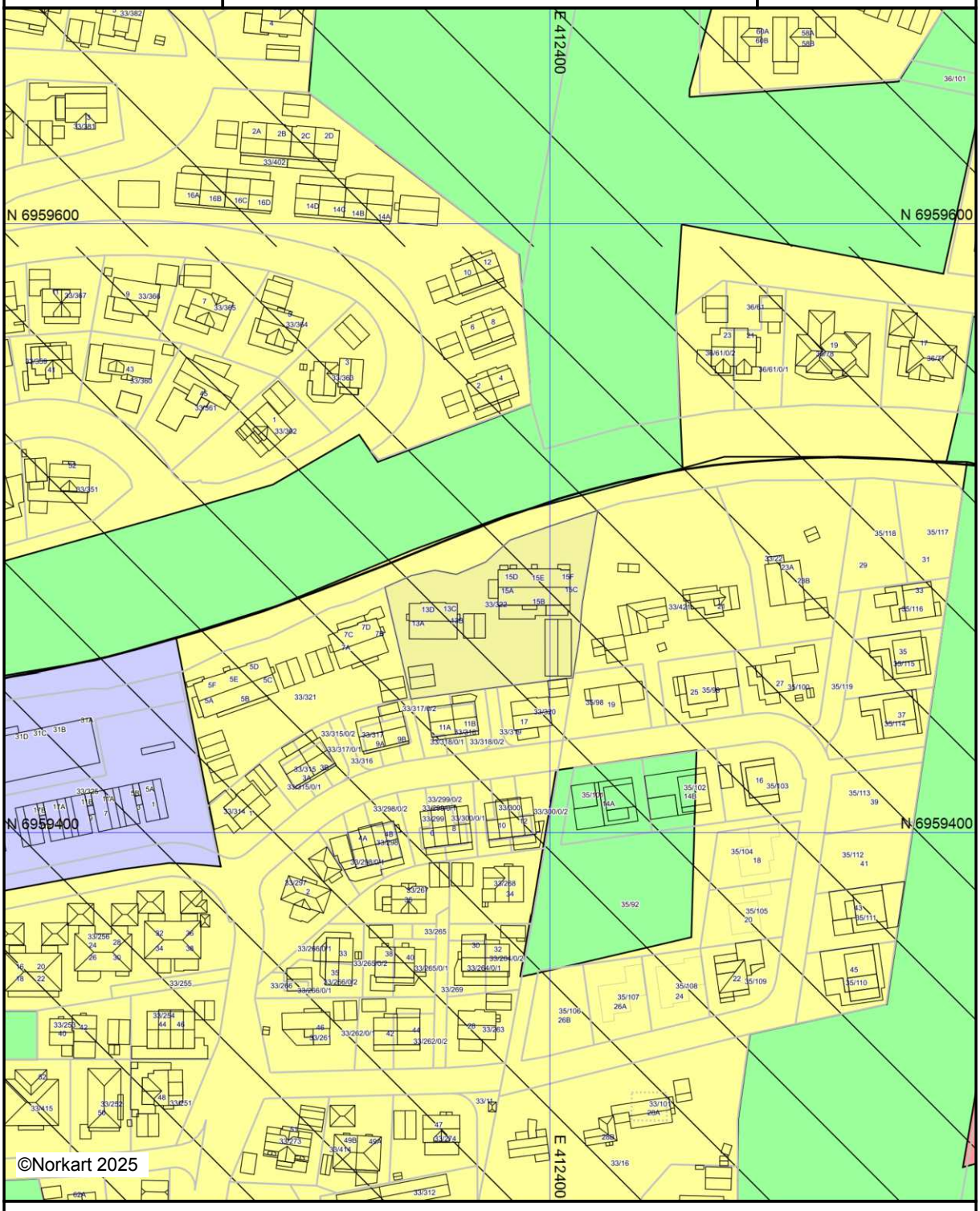
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/322/0/3
Adresse: Nygjerdesvingen 13D
Utskriftsdato: 16.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

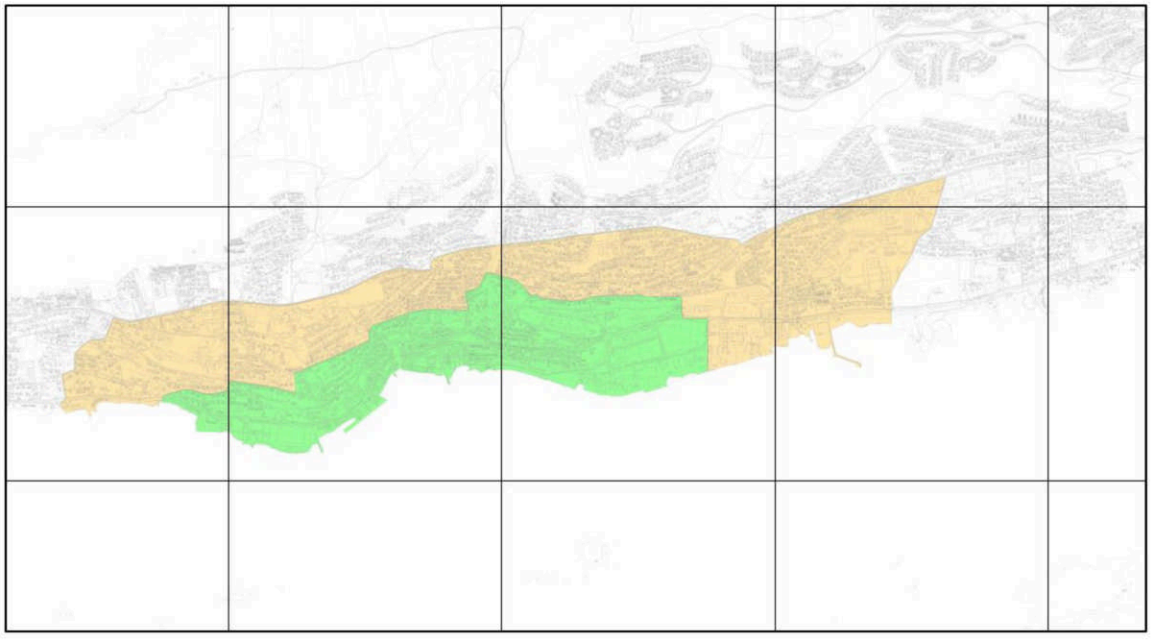
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

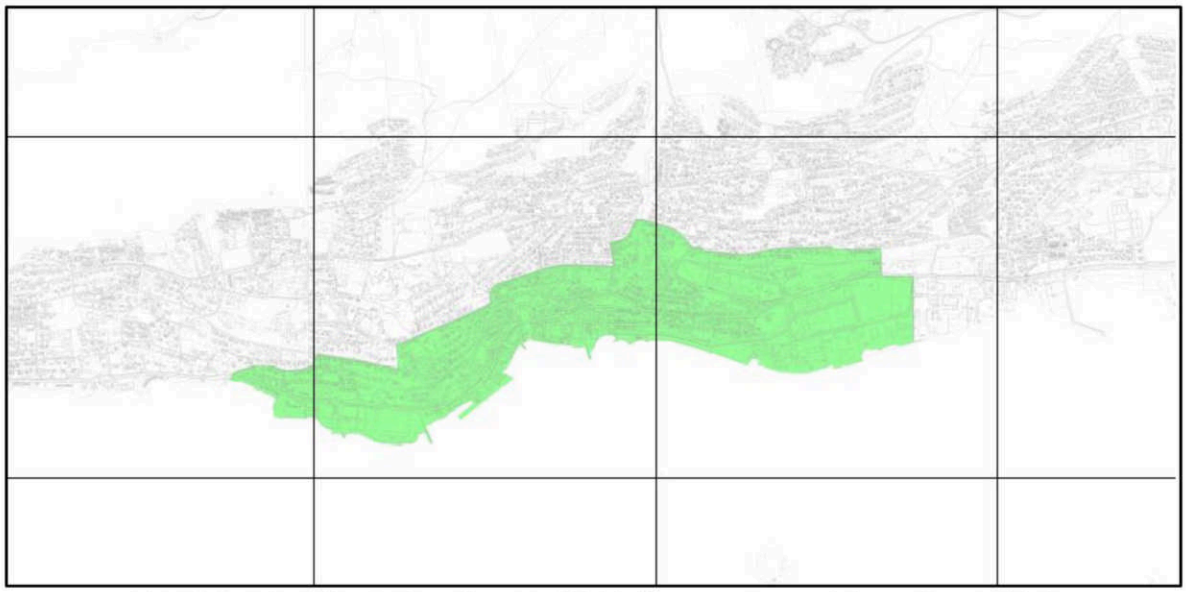
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

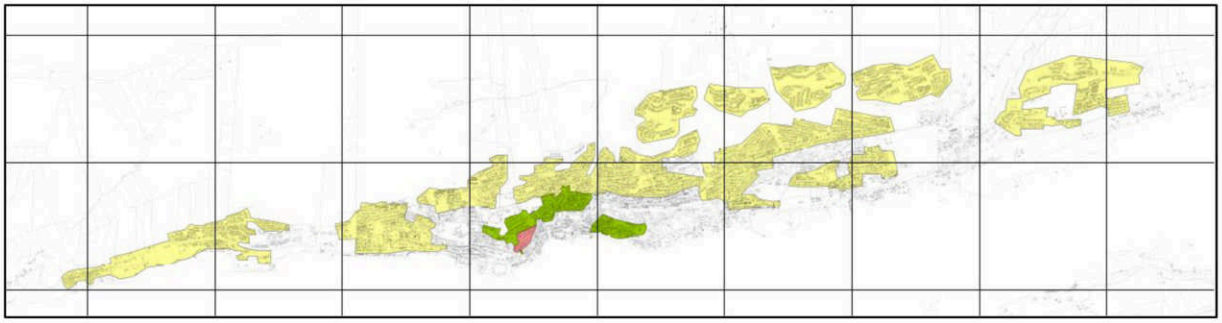
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE



Molde kommune

P1: Y= 412282.98
X= 6959448.36
P2: Y= 412306.45
X= 6959456.81
P3: Y= 412327.31
X= 6959464.32
P4: Y= 412342.62
X= 6959469.83
P5: Y= 412353.93
X= 6959474.78
P6: Y= 412369.00
X= 6959474.78
P7: Y= 412383.18
X= 6959485.85
P8: Y= 412406.32
X= 6959485.85

Koordinatsystem UTM 32 Euref89

NB! Koordinatene på hjørnepunktene forutsetter at mottatte sosi-kart er korrekt.

Koter situasjonsplan og terrenglinjer på fasadene er iht. innmålte data fra Consulentpartner.

Kotehøyde topp grunnmur = 55.5 moh.

BYA Inklusive carporter
Gnr.: 33 Bnr.: 321 : = 27% (NS3940)
Gnr.: 33 Bnr.: 322 : = 24% (NS3940)

"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SITUASJONSKART

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 500

ByggPRO as
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 509

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:	**33**	Bnr:	**322**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Nygjerdesvingen 13D, 6421 MOLDE**						

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

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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: KNUTAJ

Ferdigattest

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

Vår ref	Løpenr
2009/2658	3910/2012

Eiendom/byggested
Nygjerdesvingen 13, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	322		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Solstrand Boliger AS Grandgården 6415 MOLDE	Solstrand Boliger Eiendom AS B.Hatlebakksveg 5 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	05.11.2009	DS 09/477
Endring av tillatelse (senkning av carporter)	27.05.2010	DS 10/199

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
4-mannsbolig og tilhørende carporter med bod.

Merknader

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 28.10.2011. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	01.02.2012	

Kopi til

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

LEILIGHET C / D

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	70.6
Totalt bruksareal	71

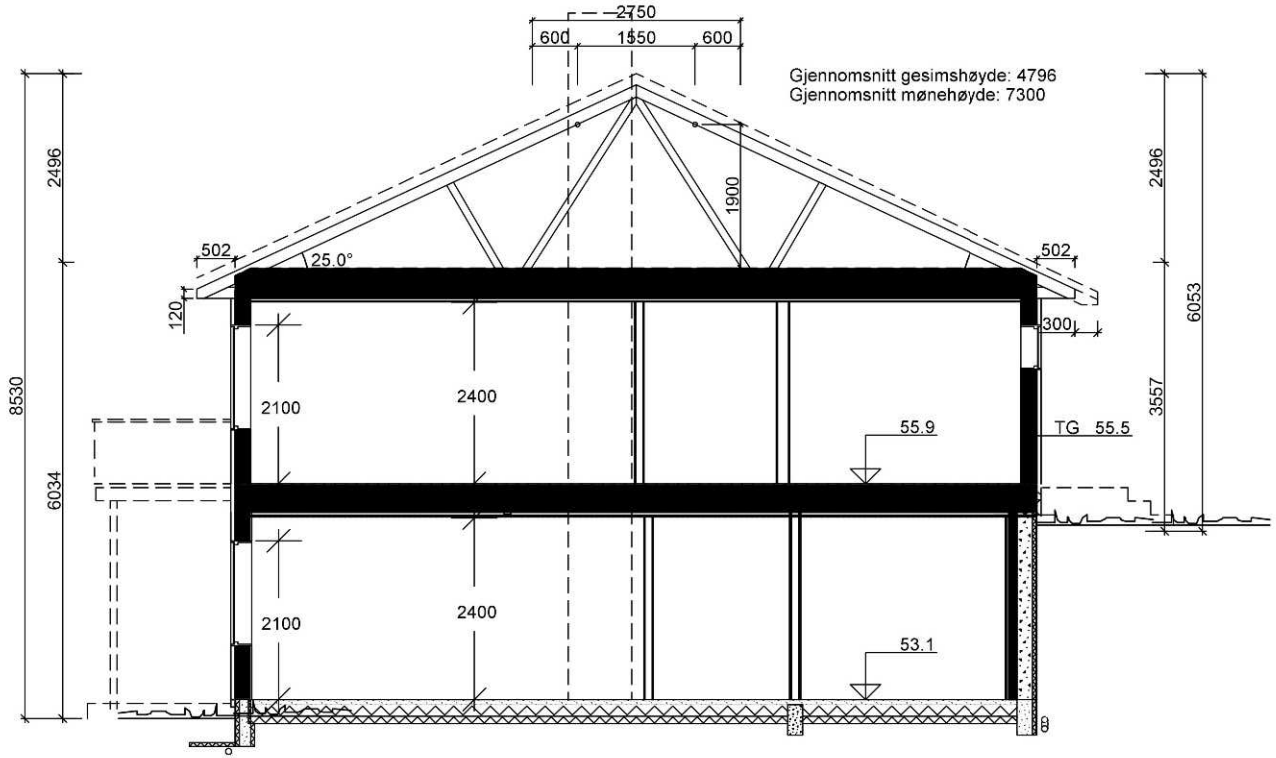
Bebygd areal bolig (BYA) (BYA er for hele bygget)	176
Areal av primærrom (P-rom)	67

LEILIGHET A / B

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	68.8
Totalt bruksareal	69

Areal av primærrom (P-rom)	65



"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

Gnr: 33
Bnr: 322

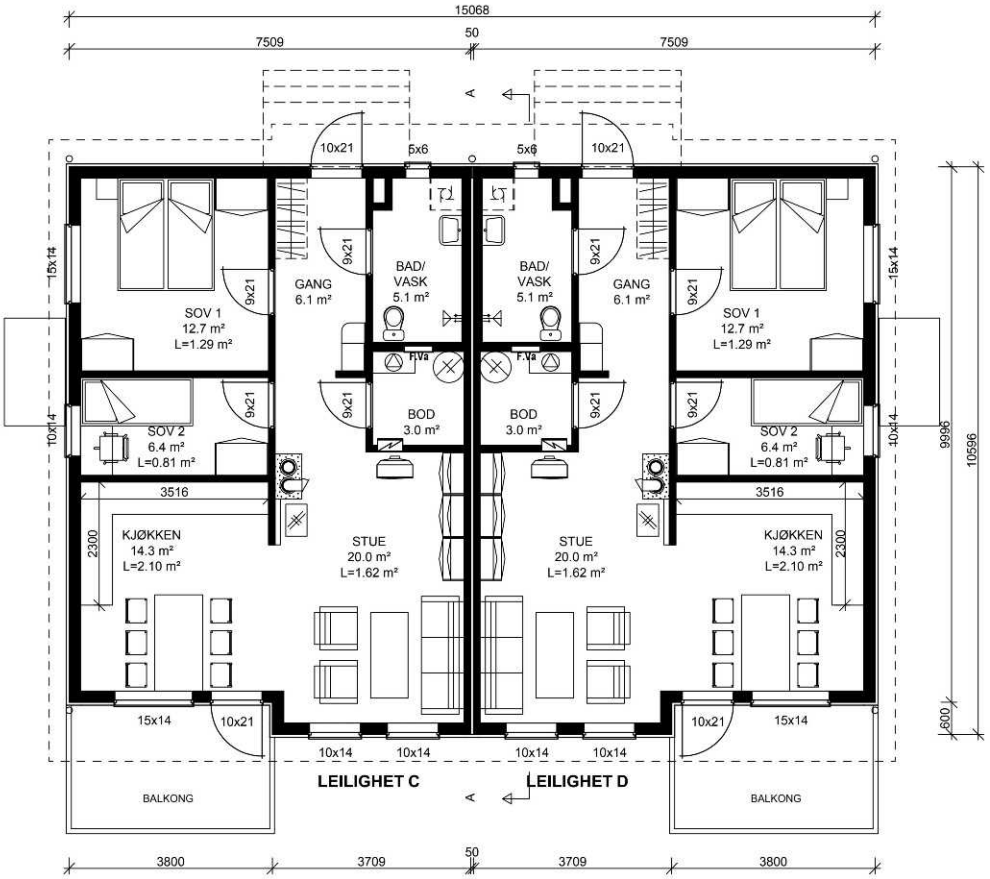
MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

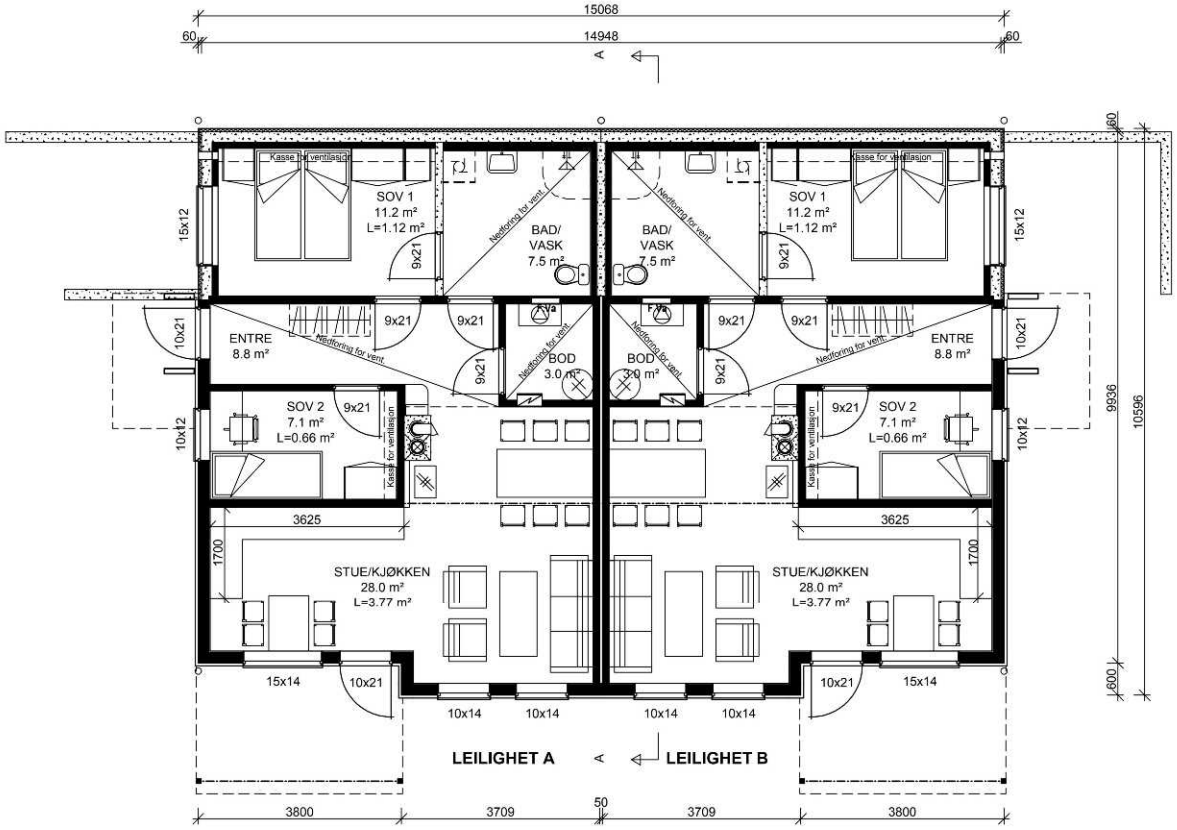
Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 501

HOVEDPLAN 1 Etg



UNDERETASJEPLAN



"Prosjekt"
Orion N4

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVED- og UNDERETASJEPLAN

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

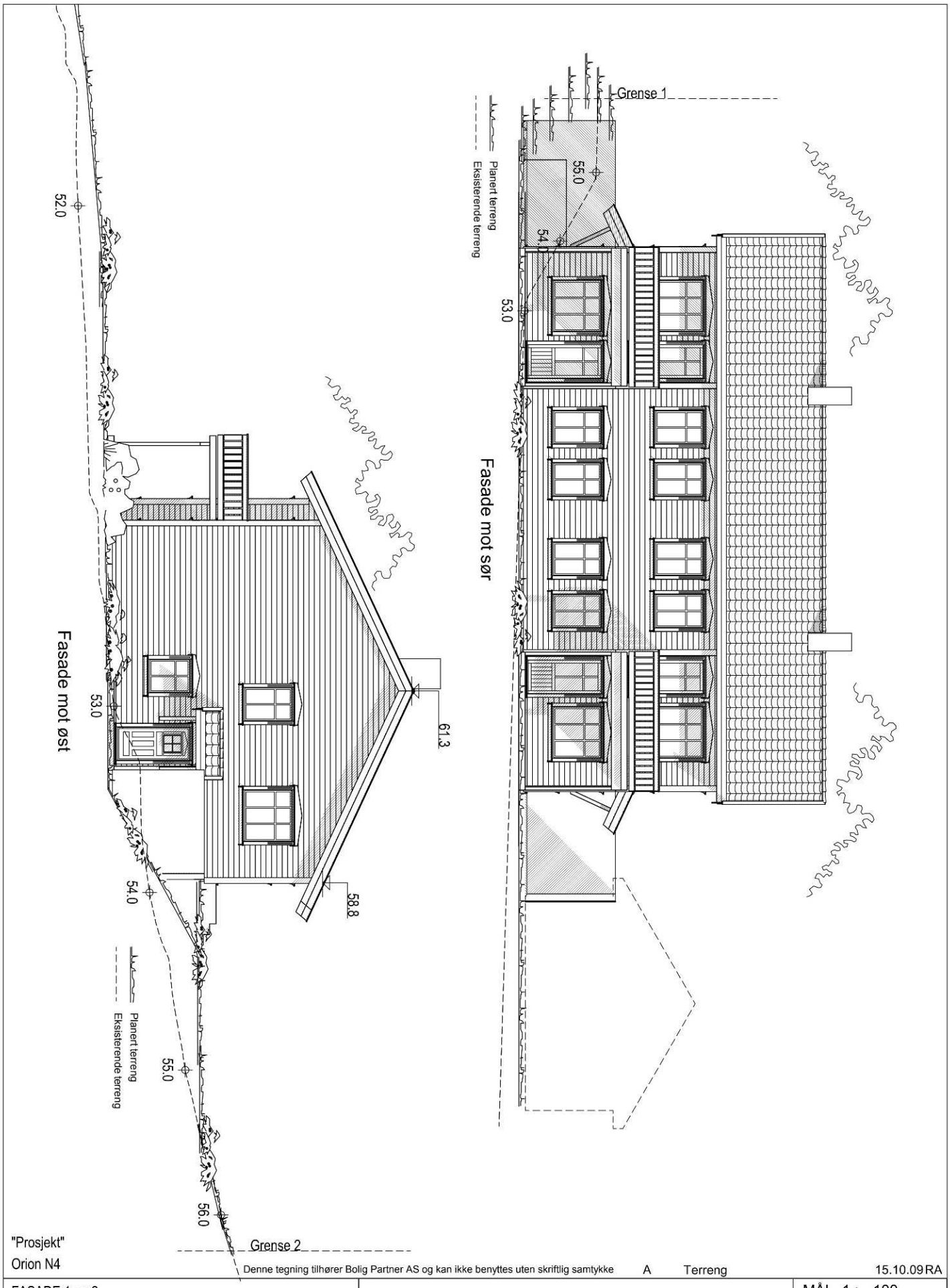
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 502



"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Terreng 15.10.09 RA

FASADE 1 og 2

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

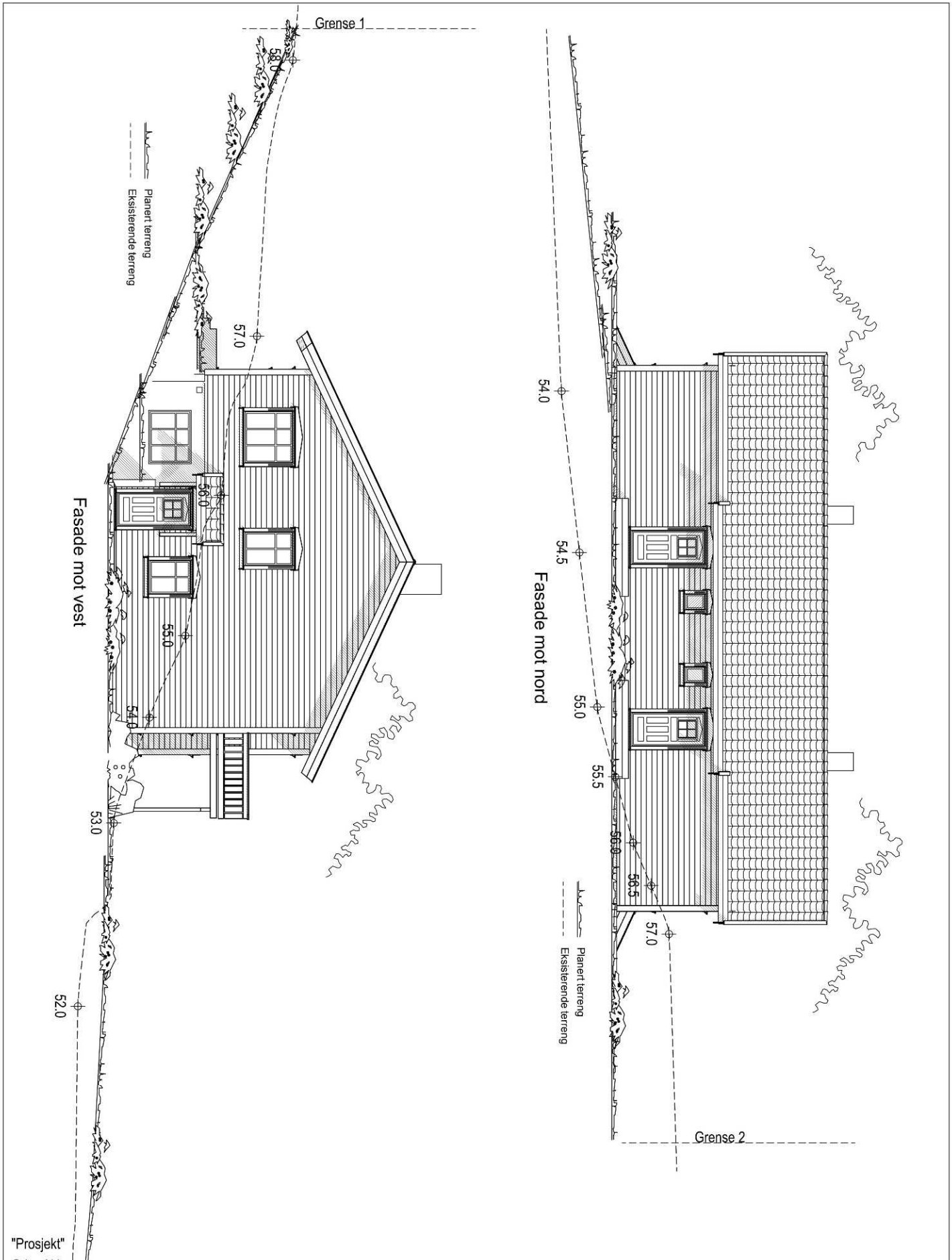
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 505 A



"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Terreng 15.10.09 RA

FASADE 3 og 4

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 506 A



Molde kommune

P1: Y= 412282.98
X= 6959448.36
P2: Y= 412306.45
X= 6959456.81
P3: Y= 412327.31
X= 6959464.32
P4: Y= 412342.62
X= 6959469.83
P5: Y= 412353.93
X= 6959474.78
P6: Y= 412369.00
X= 6959474.78
P7: Y= 412383.18
X= 6959485.85
P8: Y= 412406.32
X= 6959485.85

Koordinatsystem UTM 32 Euref89

NB! Koordinatene på hjørnepunktene forutsetter at mottatte sosi-kart er korrekt.

Koter situasjonsplan og terrenglinjer på fasadene er iht. innmålte data fra Consulentpartner.

Kotehøyde topp grunnmur = 55.5 moh.

BYA Inklusive carporter
Gnr.: 33 Bnr.: 321 : = 27% (NS3940)
Gnr.: 33 Bnr.: 322 : = 24% (NS3940)

"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SITUASJONSKART

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

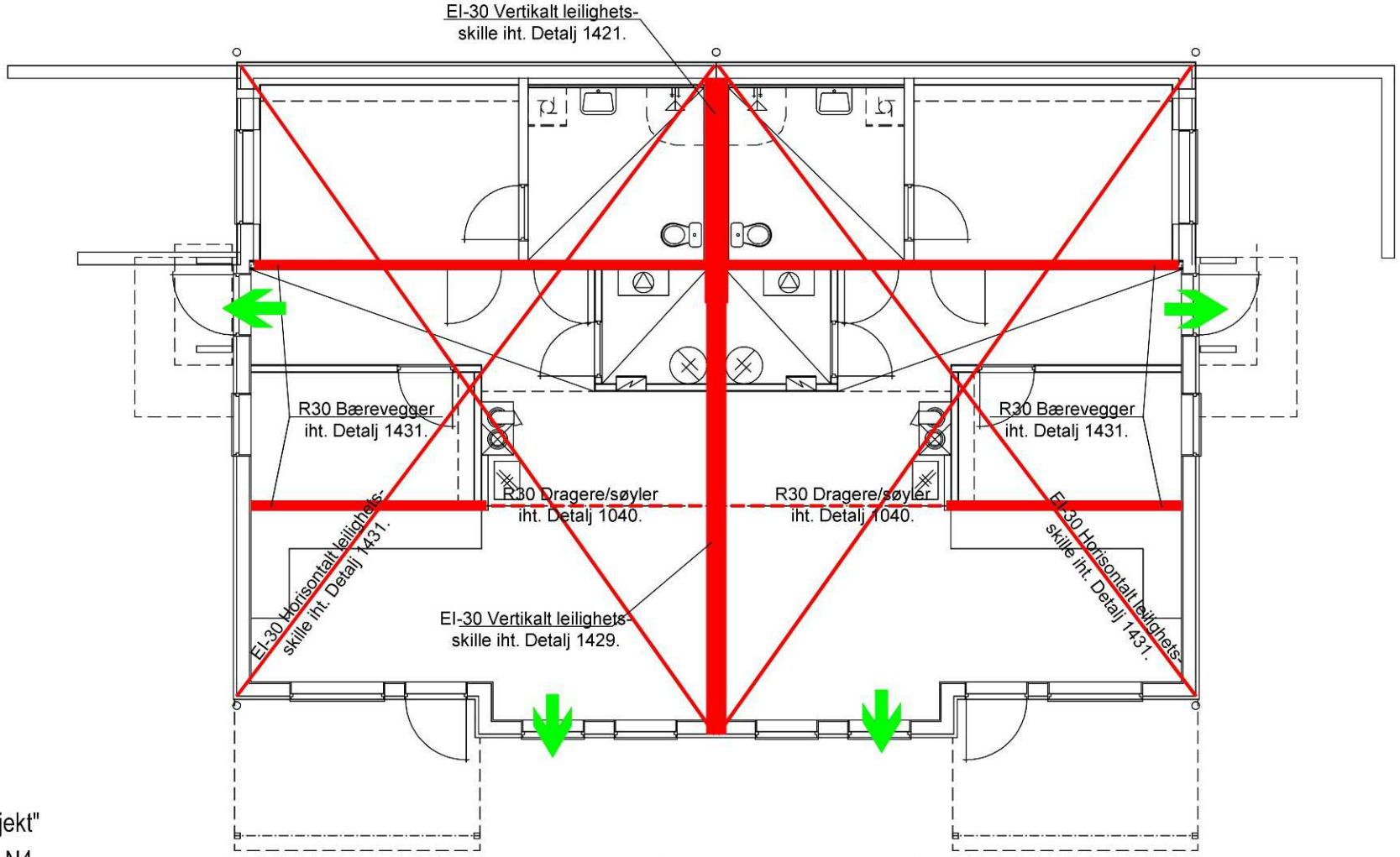
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 500

ByggPRO as
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 509



"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. UNDERETASJEPLAN

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

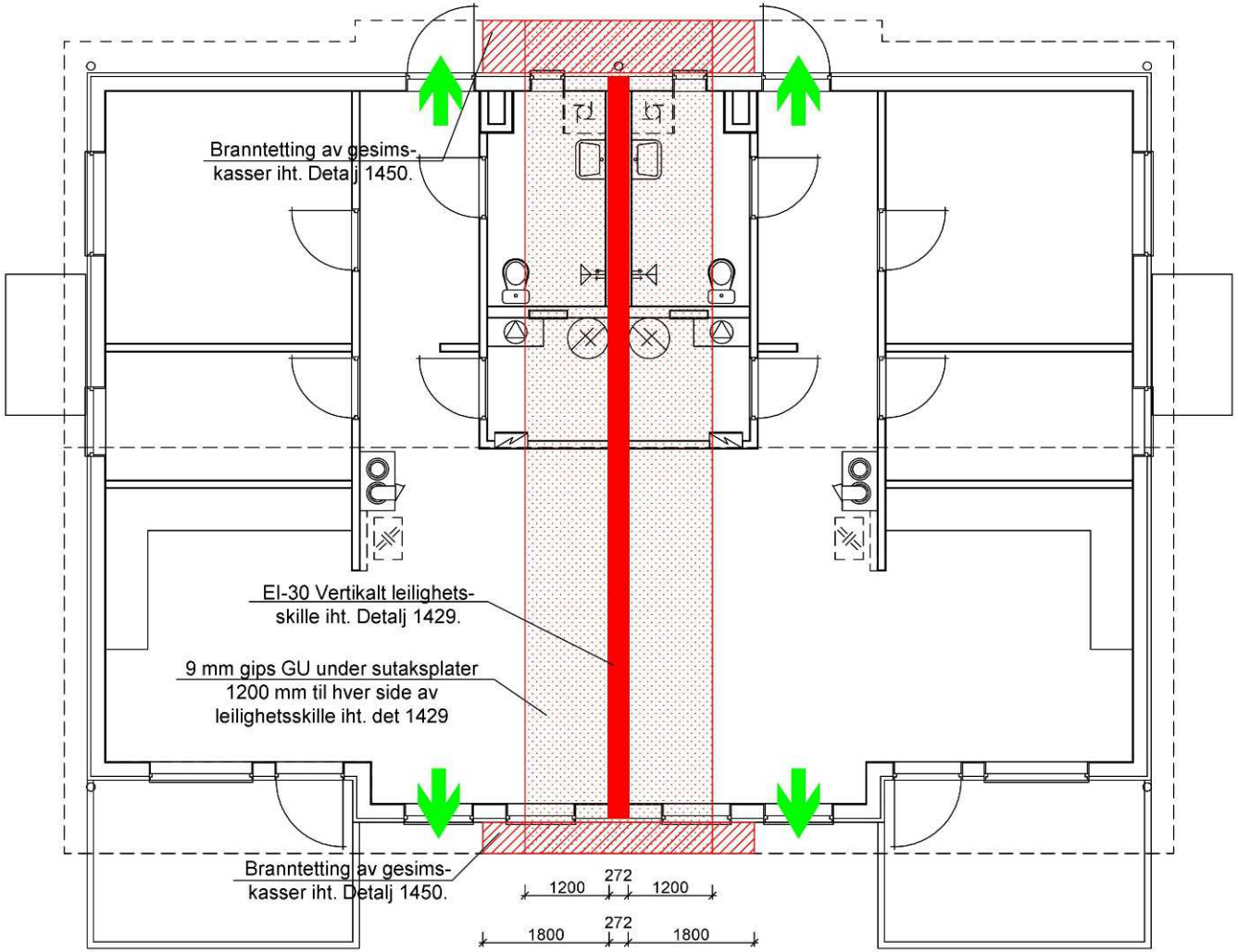
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093 — 530



"Prosjekt"
Orion N4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

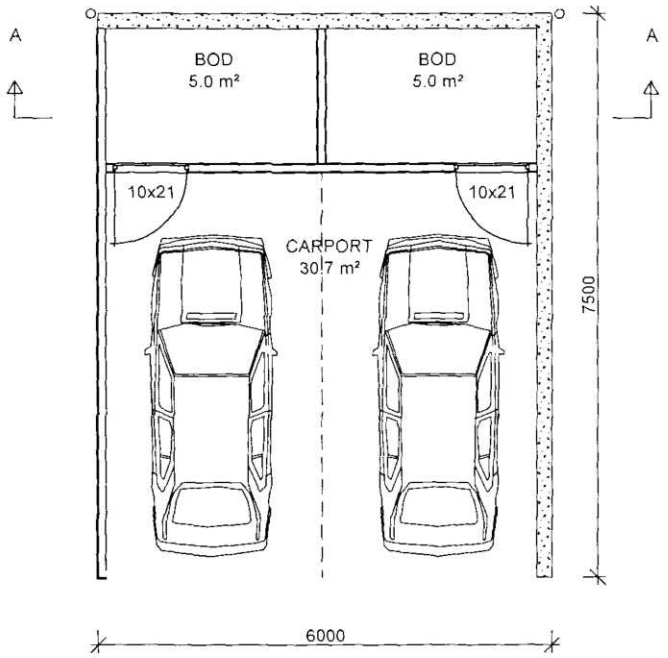
Dato 12.06.09 Sign. RA

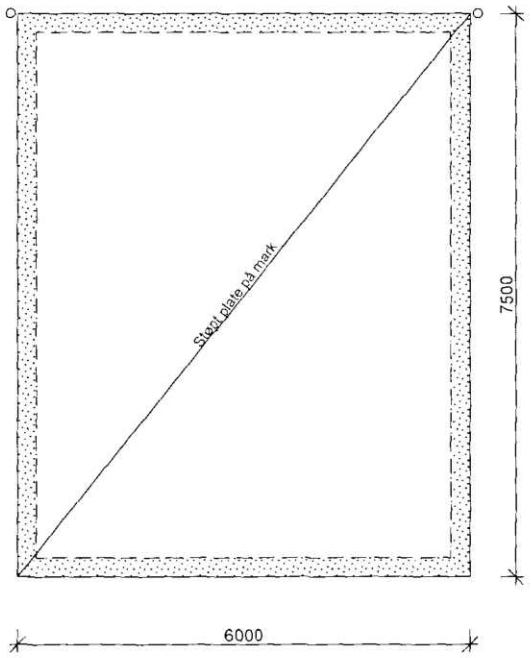
Tegnings Nr.
5093 — 531

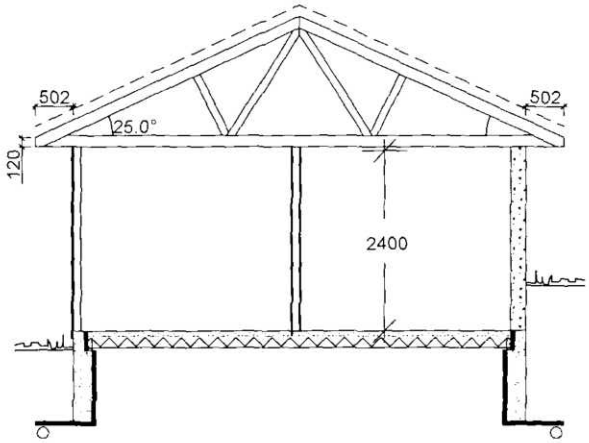
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	10.0
Garasje 1.etg.	30.7
Totalt bruksareal	41

Bebygd areal bolig (BYA) 45







"Nostalgi"
Carport

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLANER, SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16 (Mot 6-manns bolig)

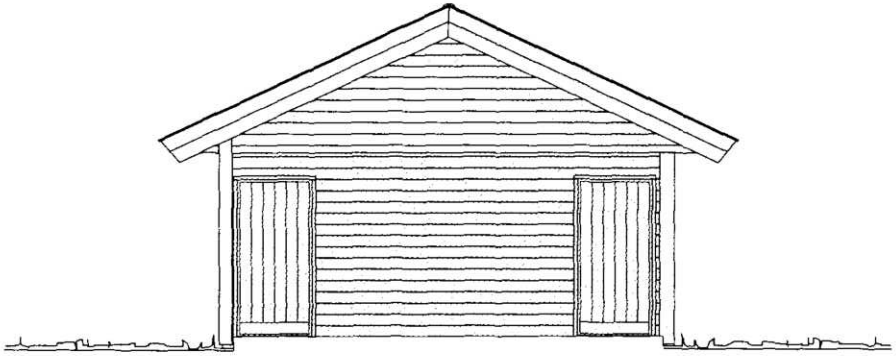
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

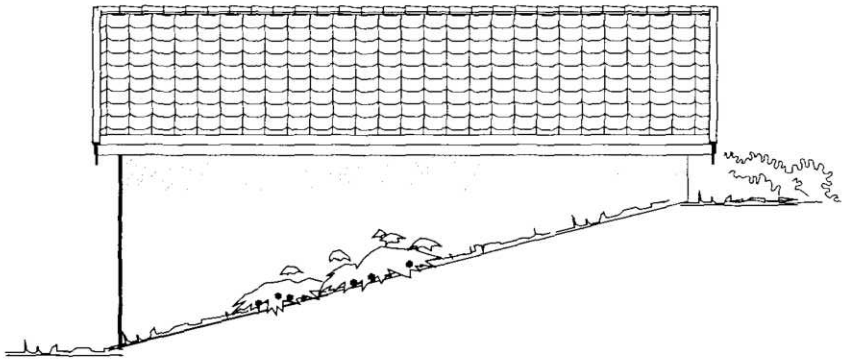
ByggPRO as
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

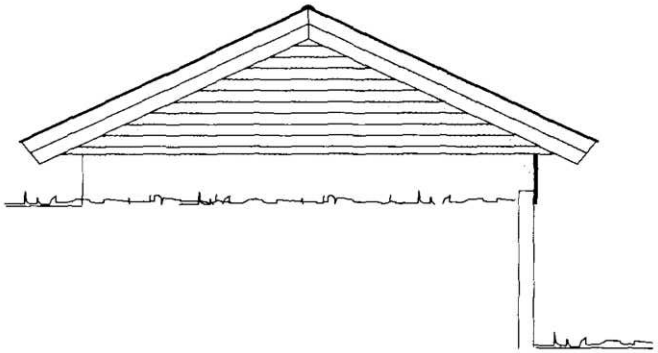
Tegnings Nr.
5093C2 — 501



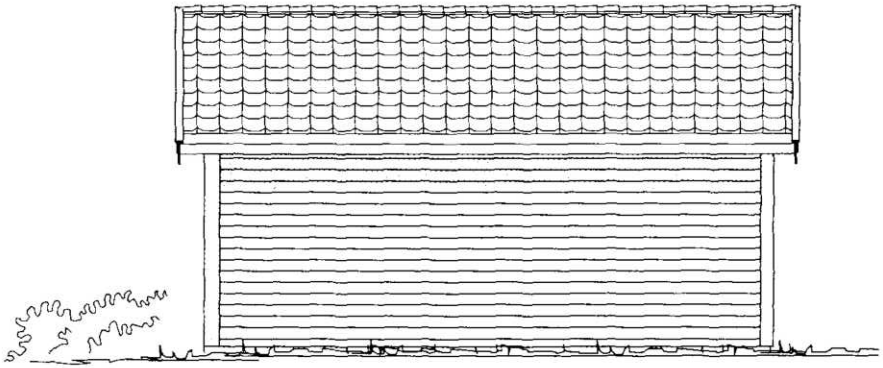
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

"Nostalgi"
Carport

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16 (Mot 6-manns bolig)

Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

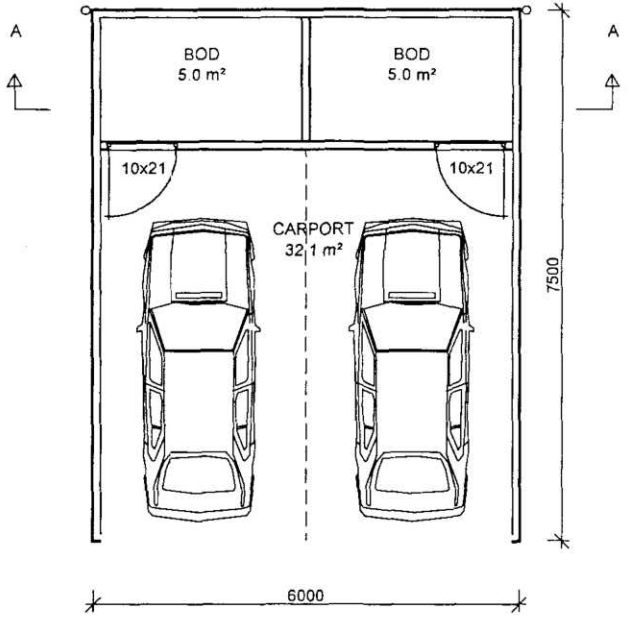
Dato 12.06.09 Sign. RA

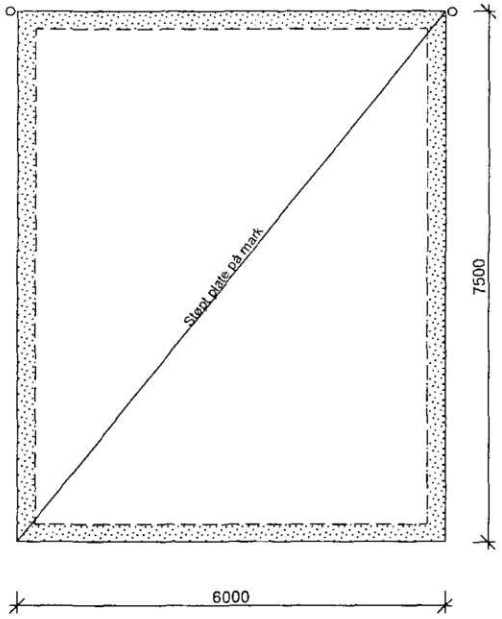
Tegnings Nr.
5093C2 — 505

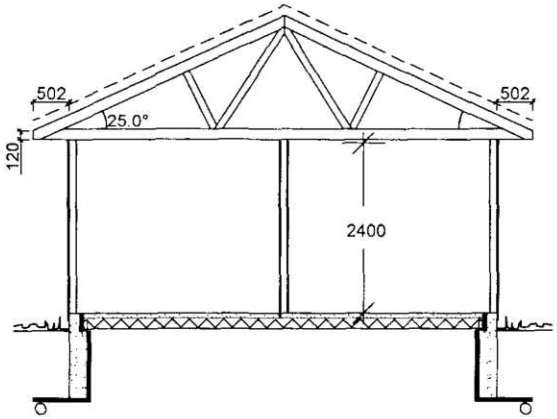
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	10.0
Garasje 1.etg.	32.1
Totalt bruksareal	42

Bebygd areal bolig (BYA) 45







"Nostalgi"
Carport

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med minste felt åpningsbart.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLANER, SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16 (Mot grenser i sørvest)

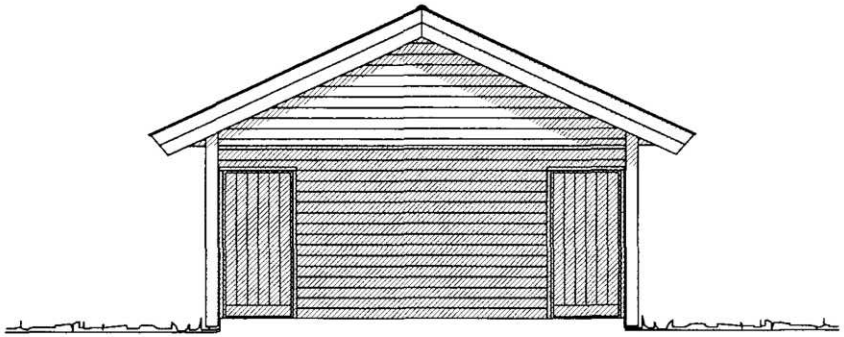
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

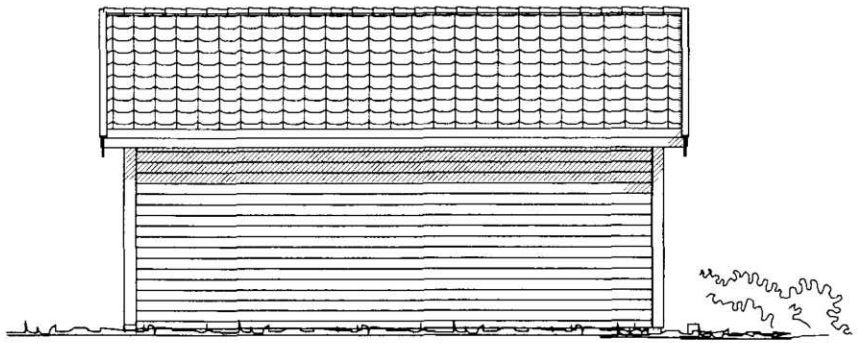
ByggPRO as
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

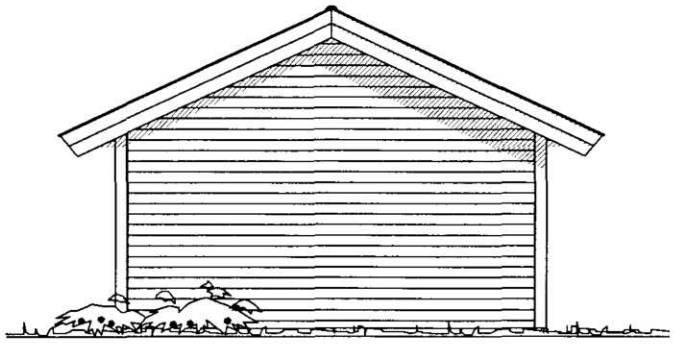
Tegnings Nr.
5093C1 — 501



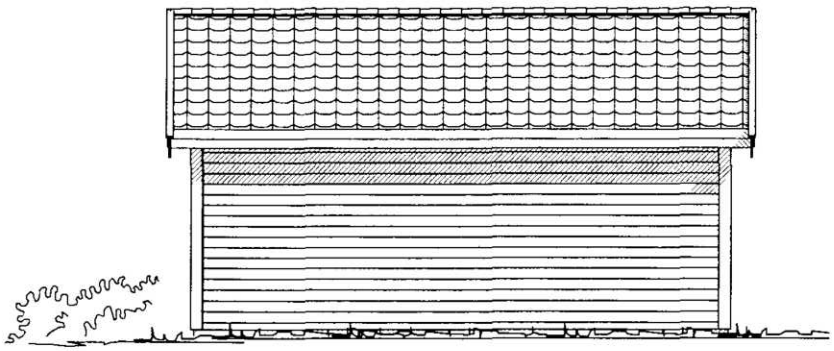
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

"Nostalgi"
Carport

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom

Kundenr.: 409013

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16 (Mot grenser i sørvest)

Gnr: 33
Bnr: 322

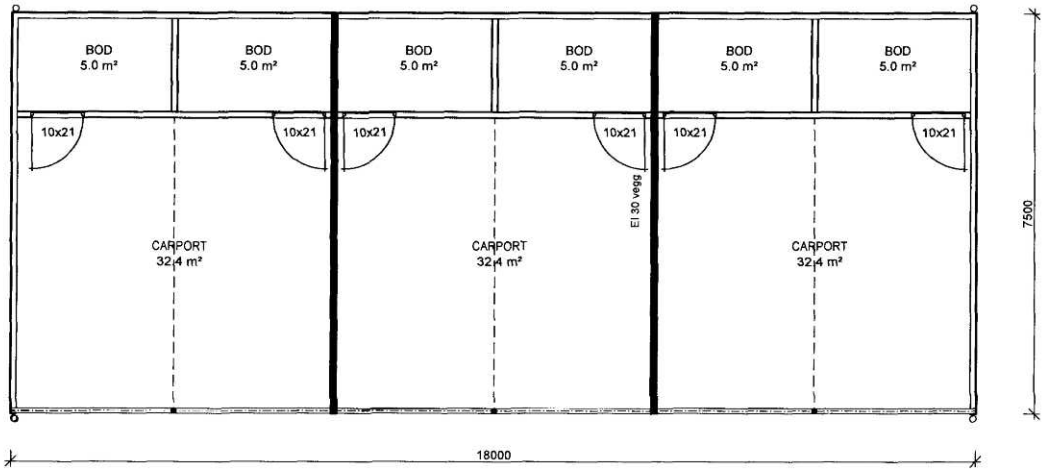
MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

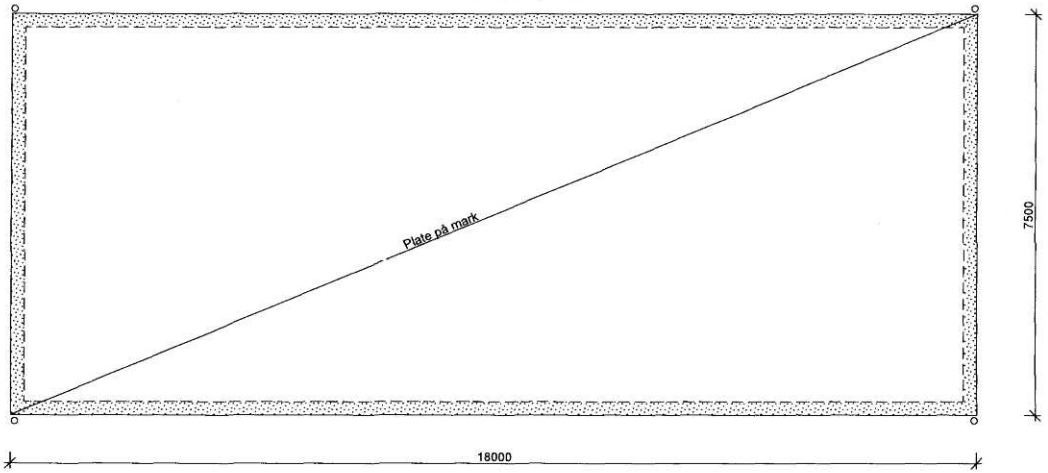
Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5093C1 — 505

Hovedplan



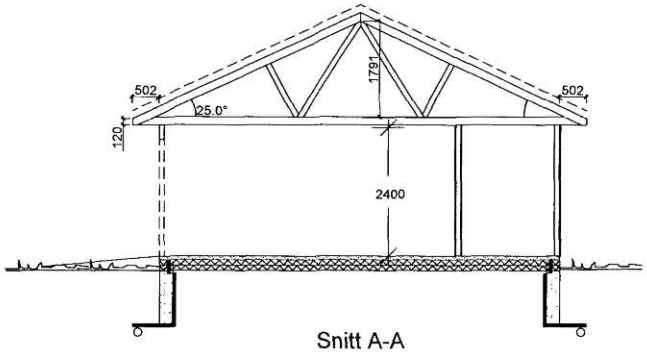
Fundamentplan



Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	30.0
Garasje 1.etg.	98.5
Totalt bruksareal	129

Bebygd areal bolig (BYA) 136



Snitt A-A

"Prosjekt"
CARPORT

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLANER, SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom AS

Kundenr.: 409014

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

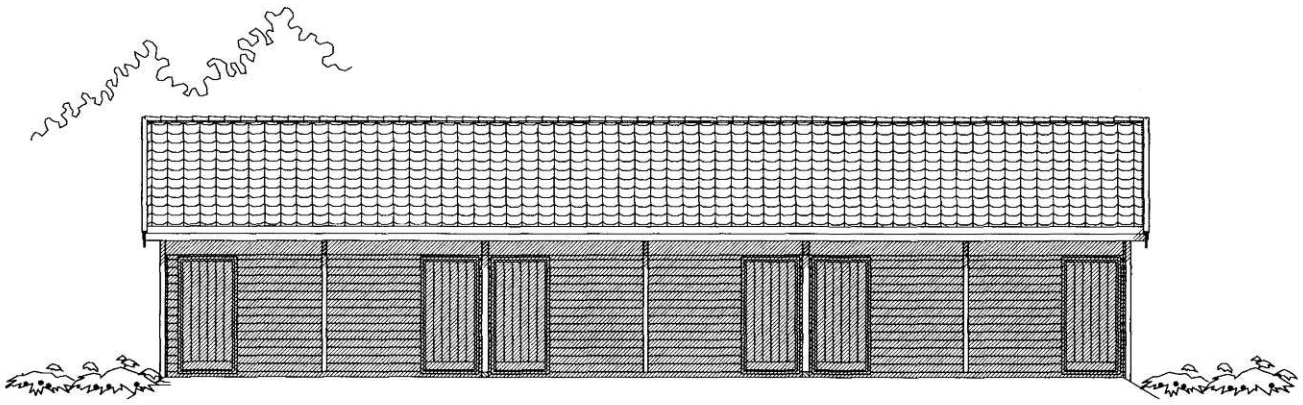
Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

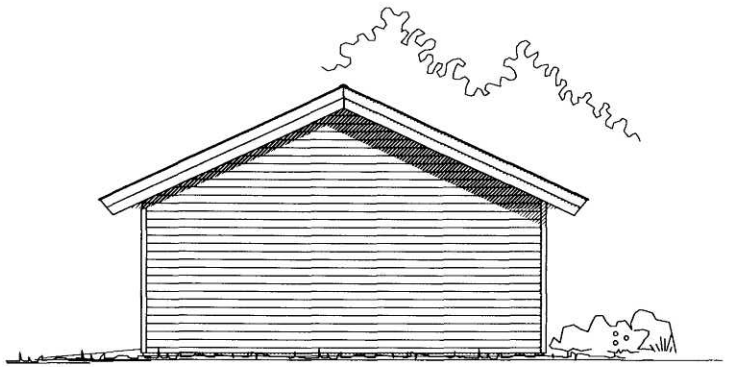
ByggPRO as
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

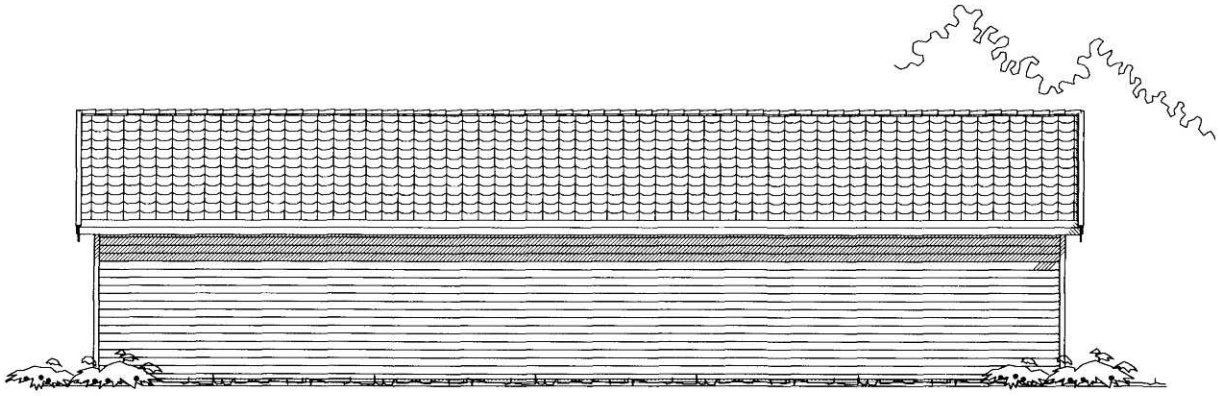
Tegnings Nr.
5094C — 501



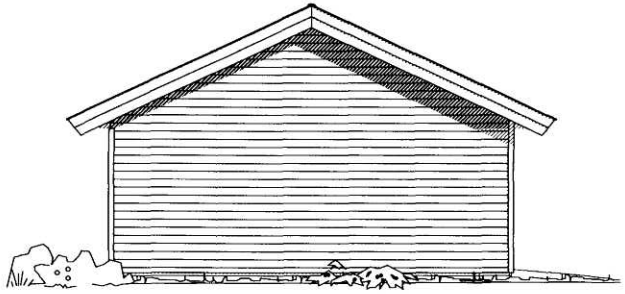
Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord

"Prosjekt"
CARPORT

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom AS

Kundenr.: 409014

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

Gnr: 33
Bnr: 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421880. Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5094C — 505

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 10/199

Solstrand Boliger AS
Grandgården
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2009/2658-0	Knut-Arild Johansen	33/322	27.05.2010

Endring av tillatelse DS 09/477 for å senke 2 carporter og carportrekke. Gnr. 33 Bnr. 322 Nygjerdesvingen 13 - 15. Solstrand Boliger Eiendom AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Hjemmelshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Søknaden er mottatt 30.04.2010 og gjelder endring av tillatelse gitt den 05.11.2009 i sak DS 09/477. Endringen består i at 1 carport senkes 0,6 meter og carportrekken og en carport senkes 1,1 meter.

Søknaden har følgende innhold:

- situasjonsplan mottatt 30.04.2010

Følgende tidligere godkjente tegninger/foto og kart utgår som følge av endringssøknaden:

- Situasjonsplan mottatt 01.07.2009

Forslag til ansvarsfordeling etter endringssøknaden:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Solstrand Boliger AS	SØK	1	Søkerfunksjon
ByggPRO avk AS	PRO/KPR	1	Flerfamiliebolig
ConsulentPartner AS	PRO/KPR/UTF/KUT	2	Landmålingstekniske arbeider
Molde VVS AS	PRO/KPR/UTF/KUT	1	Sanitæranlegg, stikkledninger og anlegg for vannbåren varme ekskl. fyringsenheten
Solstrand Boliger AS	UTF/KUT	1	Grunn- og terrengarbeider, mur- og pussarbeider inkl. pipe og peis, tømrerarbeider, ventilasjonsanlegg, membran og flisarbeider

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0203 Årølia felt 1, regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kommunens vurdering

Kommunen frafaller kravet om nabovarsel, da det antas at naboenes og gjenboernes interesser ikke berøres, jf. plan- og bygningslovens § 94-3.

Tiltakets høydeplassering er grundig vurdert av SØK, og godkjennes uten ny terrengprofil. Senking av carporter og carportrekke med 0,6 m og 1,1 meter gir bedre forhold for eiendommen og naboer.

Beliggenhet og høydeplassering

Dette tiltaket krever påvisning av plassering i plan og høyde. Den omsøkte plasseringen kan godkjennes, se vedtak. Det presiseres at godkjent plassering i plan og høyde ikke kan endres uten godkjenning av kommunen.

Ansvarlig utførende for utstikkingen skal utføre sitt arbeid i henhold til standarden "Plassering og beliggenhetskontroll". Dette tiltaket ligger i område B.2 og for plasseringstoleransen gjelder tabell B.3.4. Krav til minsteavstand og frisiktlinjer skal uansett ikke krenkes. Ansvarlig utførende for utstikkingen må sørge for at godkjent plassering i plan og høyde blir tydelig avmerket på tomta.

Den ansvarlig kontrollerende for utførelse av utstikkingen skal snarest mulig, etter at forskaling er satt opp og før grunnmur blir bygd, kontrollere beliggenheten horisontalt og vertikalt og sende inn rapport om dette til kommunen.

Ansvar og kontroll

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

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

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

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

Vedtak endring av tillatelse:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95 godkjennes søknad om endring av tillatelse under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Nye tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan mottatt 30.04.2010.
3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes høydeplasseringen som omsøkt.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket. Krav til dokumentasjon ved ferdigstillelse fremgår av tillatelsen.

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

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

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Knut-Arild Johansen

Kopi til:
Solstrand Boliger Eiendom AS B.Hatlebakksveg 5 6415 MOLDE

Molde kommune

Byggesak og geodata

Melding om vedtak

Nr. 09/477

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakksveg 3
6415 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2009/2658-6	Knut-Arild Johansen	33/322	05.11.2009

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av 6-mannsbolig og 4-mannsbolig samt carporter med bod. Gnr. 33 Bnr. 322 Nygjerdesvingen 13 - 15. Solstrand Boliger Eiendom AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Hjemmelshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Ved søknad datert 29.06.2009 søkes det om tillatelse til oppføring av 6-mannsbolig og 4-mannsbolig samt carporter med boder, med bruksareal oppgitt til 925 m². Søknaden var komplett den 22.10.2009.

Tiltaket er i strid med plan og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Det søkes derfor om dispensasjon fra minimum byggeavstand mot naboeiendom på 4 meter for carporter med boder med 6 biloppstillingsplasser. Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden oppgis (hovedpunkter gjengitt):

- Helhetlig bebyggelse og oversiktelig parkeringsplass

Søknaden har følgende innhold:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- situasjonsplan mottatt 01.07.2009
- plan-, snitt- og fasadetegninger datert 22.10.2009 for ”boliger” og 29.06.2009 for carporter
- terrengprofiler mottatt 22.10.2009
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Solstrand Boliger AS, ByggPRO avk AS, ConsulentPartner AS og Molde VVS.
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra ByggPRO avk AS, ConsulentPartner AS og Molde VVS
- godkjenning av sanitærmelding og avfallsplan fra Molde Vann og Avløp KF

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Solstrand Boliger AS	SØK	1	Søkerfunksjon
ByggPRO avk AS	PRO/KPR	1	Flerfamiliebolig
ConsulentPartner AS	PRO/KPR/UTF/KUT	2	Landmålingstekniske arbeider
Molde VVS AS	PRO/KPR/UTF/KUT	1	Sanitæranlegg, stikkledninger og anlegg for vannbåren varme ekskl. fyringsenheten
Solstrand Boliger AS	UTF/KUT	1	Grunn- og terrengarbeider, mur- og pussarbeider inkl. pipe og peis, tømrerarbeider, ventilasjonsanlegg, membran og flisarbeider

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0203 Årølia felt 1, regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Veg: kommunal vei
Vann: offentlig vannverk
Avløp: offentlig avløpsanlegg
Overvann: avløpssystem
Fjernvarme: Istad Nett AS sitt fjernvarmeanlegg i Årølia

Innkomne merknader/uttalelser

Molde Vann og Avløp KF har godkjent sanitærmeldingen ved brev av 29.06.2009, og avfallsplan ved brev av 16.10.2009.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Dispensasjon

Plasseringen av 6 carporter i en rekke som omsøkt, anser vi som en god løsning for de trafikale forholdene på eiendommen.

Beliggenhet og høydeplassering

Dette tiltaket krever påvisning av plassering i plan og høyde. Den omsøkte plasseringen kan godkjennes, se vedtak. Det presiseres at godkjent plassering i plan og høyde ikke kan endres uten godkjenning av kommunen.

Ansvarlig utførende for utstikkingen skal utføre sitt arbeid i henhold til standarden ”Plassering og beliggenhetskontroll”. Dette tiltaket ligger i område B.2 og for plasseringstoleransen gjelder tabell B.3.4. Krav til minsteavstand og frisiktlinjer skal uansett ikke krenkes. Ansvarlig utførende for utstikkingen må sørge for at godkjent plassering i plan og høyde blir tydelig avmerket på tomta.

Den ansvarlig kontrollerende for utførelse av utstikkingen skal snarest mulig, etter at forskaling er satt opp og før grunnmur blir bygd, kontrollere beliggenheten horisontalt og vertikalt og sende inn rapport om dette til kommunen.

Ansvar og kontroll

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

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

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

Fjernvarme

Tomta ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Årølia. Innenfor dette området er det tilknytningsplikt for alle nybygg og bygninger hvor det foretas hovedombygging. Det betyr at nevnte bygninger må ha vannbårent varmesystem som kan tilkobles fjernvarmeanlegget når dette eventuelt opparbeides ved eiendommen, se teknisk forskrift § 8-23.

Kildesortering og renovasjon

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

Krav i teknisk forskrift

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

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

Ferdigstillelse

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

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, hvis det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen. Rapporteringen kan skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier i kommunens koordinatsystem EUREF 89 (fortrinnsvis i digital form) eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK 34.
- Sluttrapport for faktisk håndtering av byggeavfall, jf. avfallsforskriftens § 15-7.

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

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

V e d t a k d i s p e n s a s j o n:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, jf. overgangsforskrift § 13, gis det dispensasjon fra plan og bygningslovens minste byggeavstand på 4 meter mot naboeiendom for carporter med 6 biloppstillingsplasser.

Det settes følgende vilkår:

- Brannkrav skal oppfylles.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

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

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

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan mottatt 01.07.2009
   - Plan-, snitt- og fasadetegninger mottatt 22.10.2009 for 6-mannsbolig og 4-mannsbolig, og 29.06.2009 (dok 11-16) for carporter med boder.
3. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Solstrand Boliger AS, ByggPRO avk AS, ConsulentPartner AS og Molde VVS.
4. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og med minsteavstand på 4 m til nabogrense for 4-mannsbolig og 1.1 m for carport med 2 biloppstillingsplasser.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig gulv kjeller og carportgulv fastsettes til kote 53.1.
5. Med hjemmel i forskrift til plan- og bygningslovens § 66a om tilknytningsplikt i konsesjonsområde for fjernvarme i Årølia, kreves bygget tilknyttet Istad Nett AS sitt fjernvarmeanlegg når dette eventuelt opparbeides ved eiendommen.
6. Molde Vann og Avløp KF sine vilkår i godkjent sanitærmelding datert 29.06.2009 skal etterkommes.
7. Molde Vann og Avløp KF sine vilkår i godkjent avfallsplan datert 16.10.2009 skal etterkommes.
8. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

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

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

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Knut-Arild Johansen

Kopi til:

Solstrand Boliger Eiendom AS	B.Hatlebakksveg 5	6415	MOLDE
Istad Nett AS	Plutovegen 5	6405	MOLDE

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 22.04.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**33**	Bnr:	**322**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Nygjerdesvingen 13D, 6421 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg 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: 24.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**33**	Bnr:	**322**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Nygjerdesvingen 13D, 6421 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er plan nr 200810, Årølia vest, B16.

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.

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

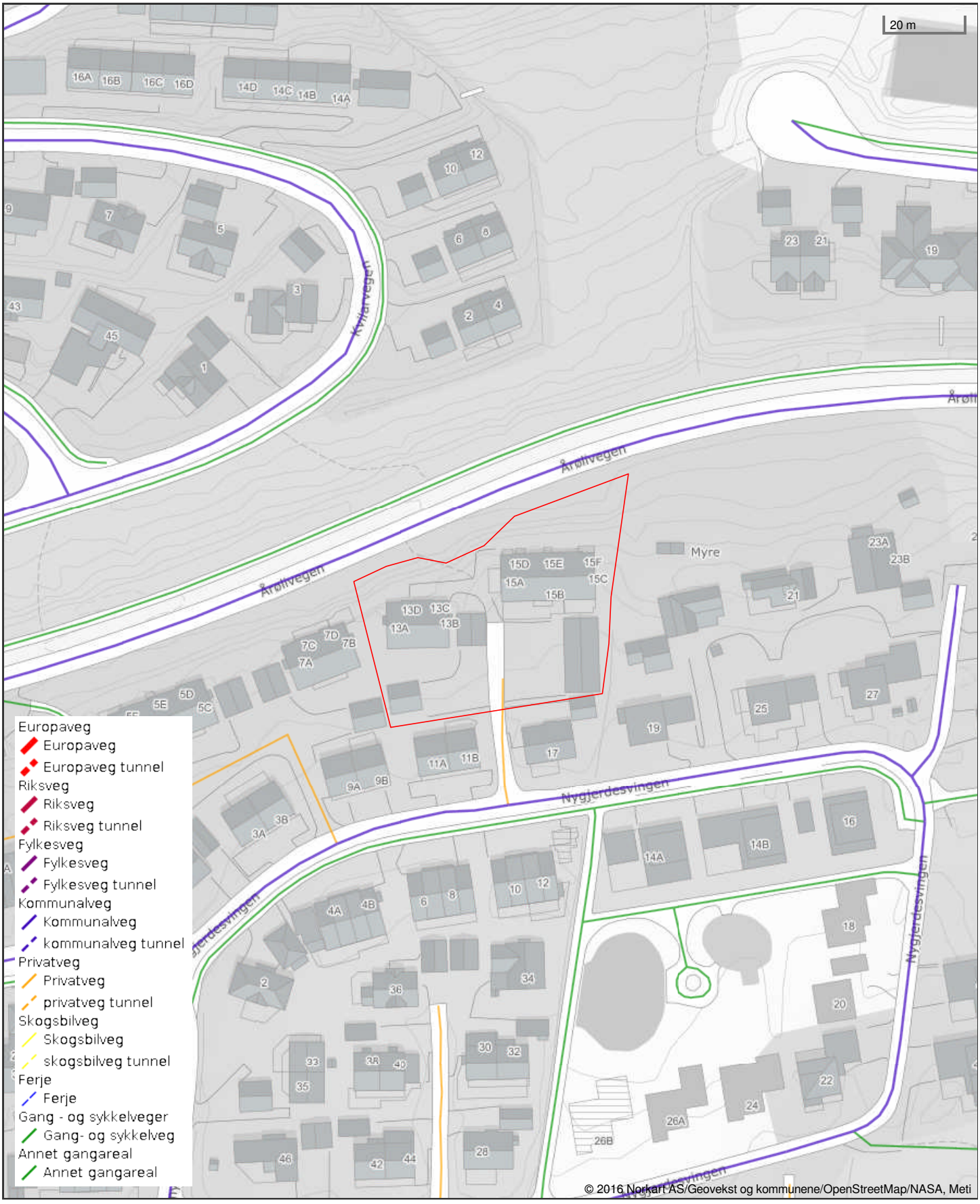
Delproduktene i produseres i en automatisk rutine uten at saksbehandler er involvert. På grunn av tekniske føringer i løsningen vil bestemmelsene fra alle arealplaner for eiendommen samles i delproduktet «Gjeldende regulering med bestemmelse».

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.

Utskriftsdato: 16.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/322//



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

Utskriftsdato: 16.04.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Nygjerdesvingen 13D, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 238,32 kr
Eiendomsskatt	7 953,00 kr
Renovasjon	4 180,64 kr
Vann	1 820,72 kr
Sum	**16 192,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	72 m2	13,22 kr	1/1	0 %	952,20 kr	238,05 kr
Vann - Stipulert forbruk	72 m3	13,30 kr	1/1	0 %	957,60 kr	239,40 kr
Avløp - Abonnementsledd	72 m2	14,84 kr	1/1	0 %	1 068,30 kr	267,07 kr
Avløp - Stipulert forbruk	72 m3	14,45 kr	1/1	0 %	1 040,40 kr	260,10 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	797,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	1 stk	2 964,00 kr	1/4	0 %	741,00 kr	185,25 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	1 stk	2 239,00 kr	1/4	0 %	559,75 kr	139,94 kr
eSkatt - Boliger	2261700 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	8 142,00 kr	2 035,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	72 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**16 652,25 kr**	**4 163,06 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.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 33, bnr. 322, snr. 3 i Molde
Adresse: Nygjerdesvingen 13 D, 6421 MOLDE
Onr. 45251083

NAVN PÅ SAMEIET
Sollia 1

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1250,-

Felleskostnader inkluderer Husforsikring, Brøyting/strøing, vedlikehold fellesområder + Lån, vedlikehold felles eiendom.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 260,7
avdrag Kr 365,4
og driftsutgifter Kr 623,9

Utestående krav: 0,- pr 30.04.25

Forsikret i Gjensidige Polisenr 81464061 Forfall 21.03.26 Betalt 24.03.25

Andel felles gjeld kr. 15 369,3 pr 30.04.25
Långiver / lånenr. SPAREBANKEN MØRE
Lånets totale saldo 153 693,- pr 30.04.25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 6
Årlig rentesats 10,15 % pr 30.04.25
Dato siste termin 05.08.30

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 7210,5 pr 30.04.25
Total formue kr. 72105,02 pr 30.04.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Carport 1stk.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Christian Fransel

Adresse: Nygjerdesvingen 15D, 6421 Molde

Telefon: 98876174

Fax:

E-post: Christian.Fransel@gmail.com

Send svar til: kamile.lilyte@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 30.09.25 Molde

Christian Fransel

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

VEDTEKTER

FOR SAMEIET SOLLIA 1

Vedtatt i årsmøte den 10. mai 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Gjeldende fra den 10. mai 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sollia 1, og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 322 i Molde kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonering godkjent og vedtatt av Molde kommune den 21.06.2010.

Sameiet består av 10 boligseksjoner. Til hver leilighet følger det 1/11 ideell andel av gnr. 33, bnr. 319 (felles privat veg).

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie er tillatt med forbehold om at utleieforholdet ikke er til urimelig sjenanse for øvrige seksjonseiere. Dette gjelder ikke framleie.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet. Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Styret krever at arbeidet er gjennomført i tråd med forskriftene. Seksjonseieren som anlegger ladepunkt for elbil betaler kostnadene selv.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Eierne av leilighetene 13A og 13B (seksjoner 1 og 2) og 15A, 15B og 15C (seksjoner 5, 6 og 7) har plikt til å vedlikeholde fellesområdene som de har enerett til å bruke. Det gjelder hageområdet foran nr. 13 og de utvidede terrassene på nr. 15.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken: 1/10 del pr. seksjon.

Mellom sameierne skal utgiftene deles med en lik del såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på en annen måte. Styret kan bare beslutte å dele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunnlag for dette, f.eks. hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

For d) – j) Se side 4

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Eierne av leilighetene 13A og 13B (seksjoner 1 og 2) og 15A, 15B og 15C (seksjoner 5, 6 og 7) har plikt til å vedlikeholde fellesområdene som de har enerett til å bruke. Det gjelder hagen foran nr. 13 og de utvidede terrassene på nr. 15.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes pkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

For c) d) e) og f) Se side 8

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen sendes til alle seksjonseiere.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer. Begge husene bør være representert i styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuelt forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 10.05.2021.

SAMEIET SOLLIA 1 – NYGJERDESVINGEN 13 OG 15

HUSORDENSREGLER gyldig fra 25.08.2020

§ 1 Det er en viktig forutsetning for trivsel i et hus at alle som bor i huset bidrar til at det hersker orden der til enhver tid og at det er ro til de alminnelige hviletider.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra sameiestyret eller tillitsvalgte blir fulgt.

Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også tjene til å sikre beboerne ro og hygge i hjemmene.

§ 2 Inngangspartier, ganger og trapper må til enhver tid være ryddige og rene. Hageområdene skal holdes alminnelig godt stelt.

§ 3 Enhver forurensning av gårdsplassen, carport og fellesarealer unngås. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Søl omkring søppelbeholdere skal unngås. RIRs bestemmelser om søppelhenting skal respekteres, søppel som ikke skal legges i søppeldunkene leveres til søppelanlegget i Årødalen.

Søppeldunkene langs carporten til 13 B og C tilhører Nygjerdesvingen 15. Søppeldunkene bak carporten til 13 A og 13 D tilhører Nygjerdesvingen 13.

(N.B. Fordelingen var bestemt av utbyggeren før noen flyttet inn i 2012. Plassering av dunkene ble drøftet i sameiemøte den 25.08.2020. Det ble bestemt at vi skal vurdere plasseringen igjen når vi vurderer oppgradering av snuplassen. (Jfr. protokollen fra møtet.)

Seksjonseierne setter opp en ukentlig turnus for å sette fram dunkene på tømmedagen. Kan man ikke en uke, ordner man selv bytting av dag med en av naboene. Dunkene skal rengjøres etter behov, spesielt de for mat og restavfall.

Alminnelige regler for kildesortering skal respekteres.

§4 Sluk i leiligheten skal renses etter behov og minst to ganger årlig.

§ 5 Filter i ventilasjonsanlegget skal skiftes 1 gang pr. år.

§ 6 Batteri i brannvarslere skal skiftes når nødvendig og minst en gang i året.

§ 7 Seksjonseiere som leier ut leiligheten er pliktet til å gjennomføre en inspeksjonsrunde minst en gang i året for å følge opp bestemmelsene i §§ 4, 5 og 6.

§ 8 Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 til kl. 07.00. Lydanlegg dempes så de øvrige beboere ikke forstyrres. Overdreven festing anses som mislighold med påfølgende konsekvenser.

§ 9 Biler skal fortrinnsvis parkeres i carportene.

Se side 2

§ 10 Forsikring og forsikringsskader. Nygjerdesvingen 13 og 15 har i dag hver sin felles boligforsikring. Styret må få vite om skader som skal meldes til forsikringsselskapet. Det bør også arbeides med retningslinjer for forsikringsskader. Boligforsikringen omfatter ikke innboforsikring, denne må tegnes separat av seksjonseieren/leieboeren.

§ 11 Seksjonseier som leier ut leilighet skal sørge for at leietaker kjenner til husordensreglene. Sameiet forholder seg til seksjonseieren, ikke til leietakeren.

§ 12 Husk at det er i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om, og at godt naboskap til enhver tid er til stede.

Enstemmig vedtatt på seksjonseiermøte den 25.08.2020 (sak 4).

--*-*-*-*-*

(sign.)

Stephanie Bringslid

Sekretær, Interimstyret

SAMEIET SOLLIA 1 - NYGJERDESVINGEN 13 OG 15

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 17. JUNI 2024

Mandag den 17. Juni 2024, kl. 17:00, Nygjerdesvingen 15E.

Til stede: 15 A Amela Hajdarovic ,15 B Hanne Olsen, 15 C Ida E. Hegdal, 15 D Christian Franset/Hege Dahlen 15 E, Sigmund Brobak, 13 B Torill Marie Farstad, 13A Niklas Fanghol

Frafall: 15 F Julia Øverland, 13 D Endre Huse

SAKLISTE

1. Konstituering

    a. Valg av møteleder: Christian Franset

    b. Opptak av navnefortegnelse

    c. Godkjenning av innkalling og dagsorden, Godkjent

    d. Valg av møtesekretær: Ida Hegdal

    e. Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Torill Marie Farstad

2. Styrets årsmelding: Gjennomgått

3. Årsregnskap 2023: Gjennomgått

4. Vedta budsjett 2024: Godkjent, enighet om reduksjon av fellesutgifter, ny sum 1250,- fra 1 Juli.

5. Innkomne saker - Orienteringssaker fra styret

    a. Avslutte malearbeidet. Carporter, detaljer.

    b. Rydde opp i skråningen bak husene

    c. Ny grus bak husene

    d. Takrenner i front av verandaer på Nygjerdesvingen 15

    e. Utbedre området foran 15B og 15C.

6. Valg

    a. Velge ny nestleder. Forslag fra styret: Ida Hegdal, ingen imot, vedtatt.

    b. Velge et nytt styremedlem. Forslag fra styret: Niklas Fanghol, ingen imot,vedtatt.

    c. Velge ny vara. Hanne Olsen. ingen imot,vedtatt.

7. Avslutning (saker som ikke står på saksliste vil ikke bli behandlet i årsmøtet).

Christian Franset

Christian Franset, møteleder

Torill Marie Farstad, protokollvitne

Årsmelding for Styret i Sollia 1 - 2024

Styrets sammensetning:

Styreleder:	Christian Franset
Nestleder:	Ida E. Hegdal
Medlem:	Niklas Fanghol
Vara:	Hanne Olsen

Styret har i 2024 hatt 2 styremøter.

Det ble budsjettert med et overskudd på 2778,- men sameiet gikk med et overskudd på ca. 50 000,-.
Mye av dette var på grunn av budsjetterte utgifter rundt dugnad og prosjekter som ble utsatt, og fordi at budsjettet ble satt til 1250,- i fellesutgifter for hele året, mens det i virkeligheten ble 6mnd med 1550,- og 6mnd med 1250,-.

Vi prøver på nytt igjen med et forventet årsresultat på rundt 2000,- for 2025.

Regnskap 2024

	Innbetalte fellesutgifter		skulle betalt	for mye	overført
13A	Niklas	17 100,00 kr	16 800,00 kr	300,00 kr	300,00 kr
13B	Torill	16 800,00 kr	16 800,00 kr	0,00 kr	
13C	Stephanie	17 100,00 kr	16 800,00 kr	300,00 kr	300,00 kr
13D	Endre	17 100,00 kr	16 800,00 kr	300,00 kr	300,00 kr
15A	Amela	16 800,00 kr	16 800,00 kr	0,00 kr	
15B	Hanne	16 800,00 kr	16 800,00 kr	0,00 kr	
15C	Ida	16 800,00 kr	16 800,00 kr	0,00 kr	
15D	Christian	16 800,00 kr	16 800,00 kr	0,00 kr	
15E	Sigmund	17 400,00 kr	16 800,00 kr	600,00 kr	300,00 kr
15F	Sigurd	3 750,00 kr	3 750,00 kr	0,00 kr	
15F	Julia	17 500,00 kr	13 750,00 kr	3 750,00 kr	650,00 kr
	sum fellesutgifter	*173 950,00 kr*			

kundeutbytte gjensidige	4 224,00 kr
inntekter samlet	178 174,00 kr

istad fiber	-11 880,00 kr	fast avgift 99,- per enhet i mnd.
nettbedrift avgift	-1 550,00 kr	800,- juli +150,- i mnd. aug - des
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	-44 397,00 kr	husforsikring 13 + 15
Lettstyrt AS	-1 380,00 kr	hms system
filtergrossisten	-3 100,00 kr	ventilasjonsfilter-sett 10 enheter
Roy Sverre Outzen	-20 000,00 kr	brøyting vinteren 23/24 fast pris
Smart Interiør	-2 859,80 kr	9L hvit + 9L farge
overføring Niklas	-300,00 kr	
overføring Stephanie	-300,00 kr	
overføring Endre	-300,00 kr	
overføring Sigmund	-300,00 kr	
overføring Julia	-650,00 kr	
Lån 3905.82.16627	-38 166,00 kr	
omkostninger bank	-82,00 kr	
utgifter samlet	-125 264,80 kr	

årsresultat	52 909,20 kr

inngående saldo 01.01.24	71 289,82 kr

utgående saldo 31.12.24	124 199,02 kr	
Lån sparebanken møre 01.01.24	-189 230,00 kr	
Lån sparebanken møre 01.01.25	-160 863,00 kr	*-28 367,00 kr*

Saldo, samlet skylder 31.12.24:
0,00 kr
0,00 kr
0,00 kr
0,00 kr
0,00 kr
0,00 kr
0,00 kr
0,00 kr
300,00 kr
0,00 kr
3 100,00 kr

overført i januar 2025

Budsjett 2025

		kommentar	
månedlige innbetalinger sameiere	150 000,00 kr		
kundeutbytte gjensidige	4 200,00 kr	som utbetalt 2024	
inntekter samlet	**154 200,00 kr**		
istad fiber avgift fellesavtale	11 880,00 kr	uforandret	
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	52 191,00 kr	opp 7794,- fra 2024	tilbud fra Varig: 38 998,-
Lettstyrt AS	1 452,00 kr	hms system	
Brøyting, strøing, bortkjøring	29 500,00 kr	betalt vinteren 24/25	
Innbetaling til lån 39058216627	38 166,00 kr	6361,- hver 2.mnd	
omkostninger bank nettbedrift	1 800,00 kr	avgift for å ha nettbedrift	
omkostning bank ellers	100,00 kr	avgift for å betale regninger etc ?	
leie utstyr	2 500,00 kr	utstyr for kapping av små trær	
div. utstyr maling	500,00 kr		
koster maling	1 000,00 kr		
malingspann	3 675,00 kr	1x 9L hvit og 2x9l farge	
utbedre takrenner	5 000,00 kr	tilbud fra Amelas kompis: 23 000,- i 2024	
utbedre innganger foran 1 etasje hus 15	3 000,00 kr		
kostebil gårdsplass	1 500,00 kr		
utgifter samlet	**152 264,00 kr**		
forventet årsresultat	**1 936,00 kr**	endring i kapital iløpet av 2024	
inngående saldo 01.01.2025	124 199,00 kr		
forventet saldo 30.12.25	126 135,00 kr		

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251083
Vår referanse: 3730917/26217896
Bestilling: C3 2025-04-22 (8) 21

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
473691	200	28.6.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	322	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 ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600932550
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
968532812	SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS	Birger Hatlebakks veg 5 Grandgården, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	33	322

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	322	0	1	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	2	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	3	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	4	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	5	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	6	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	7	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	8	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	9	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	322	0	10	1 / 10	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 473691 Tinglyst: 28.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BEKREFTET KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/473691/200
Uthentet 2025-04-22 09:46

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Solstrand Boligeiendom AS	
Adresse: Molde Storsenter	
Postnr. / Poststed: 6415 MOLDE	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 968532812 / Ref. nr.	

Rekvirent Molde kommune Org.nr. 944 020 977

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	MOLDE	33	322		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968532812	Solstrand Boligeiendom AS	1/1

BEKREFTET KOPI MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 10 = nevner: 10

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Rekvirentens underskrift
070610	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Hdkt 070610	Sørstrand Boliger Eiendom AS Ø. P Oskar Lyngstad	

Dato	Rekvirentens underskrift
070610	Ø. P

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
33	322			MOLDE

Dato	Stempel og underskrift
21.06.2010	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
07.06.10	

Attestert kopi av dok.nr. 2010/473691/200
Uthentet 2025-04-22 09:46
Kartverket



Sollia 1

Gnr 33 Bnr 322

4- mannsbolig:

Seksjon 1: nede vest

Seksjon 2: nede øst

Seksjon 3: oppe vest

Seksjon 4: oppe øst

6- mannsbolig:

Seksjon 5: nede vest

Seksjon 6: nede midt

Seksjon 7: nede øst

Seksjon 8: oppe vest

Seksjon 9: oppe midt

Seksjon 10: oppe øst

070610

O.P.E

"Prosjekt"
Orion N6

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SITUASJONSKART

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom AS

Kundenr.: 409014

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

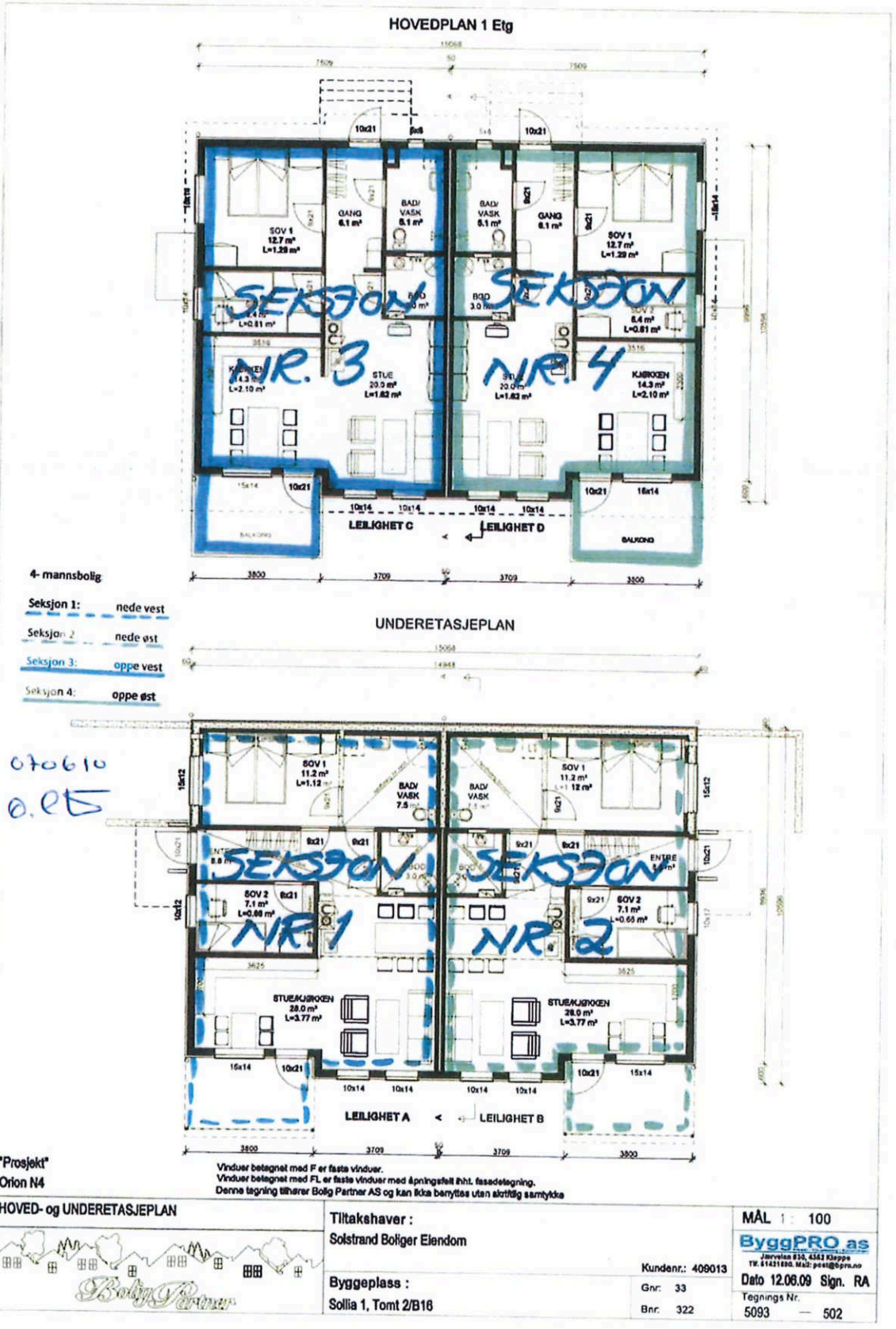
Gnr: 33
Bnr: 322

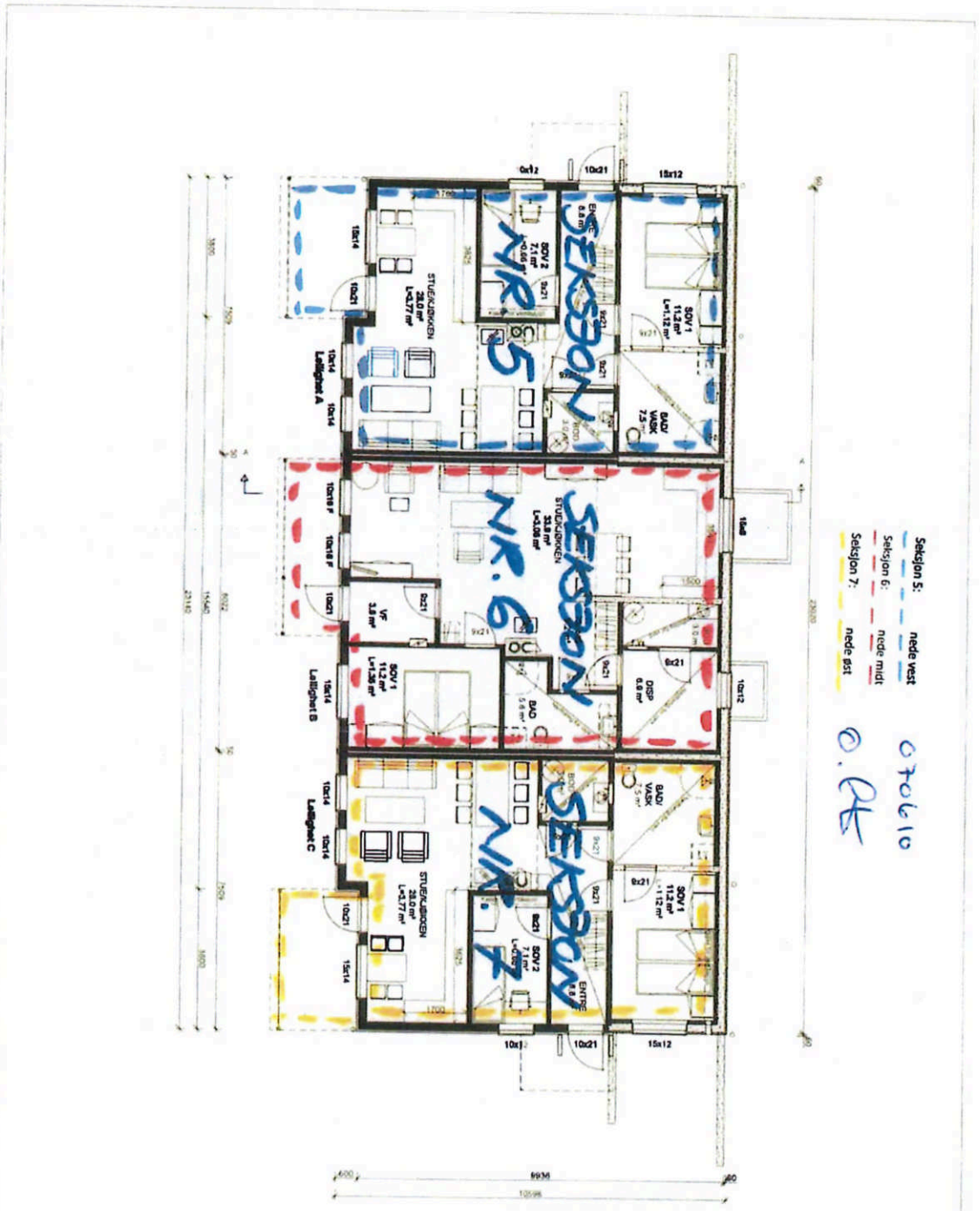
MÅL 1 : 500

ByggPRO as
Jernveien 53B, 4353 Klepp
Tlf. 51421550, Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5094 — 509


HOVEDPLAN 1 Etg
SEKSJON NR. 3
SEKSJON NR. 4
LEILIGHET C
LEILIGHET D
4- mannsbolig
Seksjon 1: nede vest
Seksjon 2: nede øst
Seksjon 3: oppe vest
Seksjon 4: oppe øst
UNDERETASJEPLAN
070610
0.05
SEKSJON NR. 1
SEKSJON NR. 2
LEILIGHET A
LEILIGHET B
"Prosjekt"
Orion N4
Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke
HOVED- og UNDERETASJEPLAN
Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom
Kundenr.: 409013
Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16
Gnr: 33
Bnr: 322
MÅL 1 : 100
ByggPRO as
Dato 12.06.09 Sign. RA
Tegnings Nr.
5093 — 502



"Prosjekt"
Orion N8

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

UNDERETASJEPLAN

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom AS

Kundenr.: 409014

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

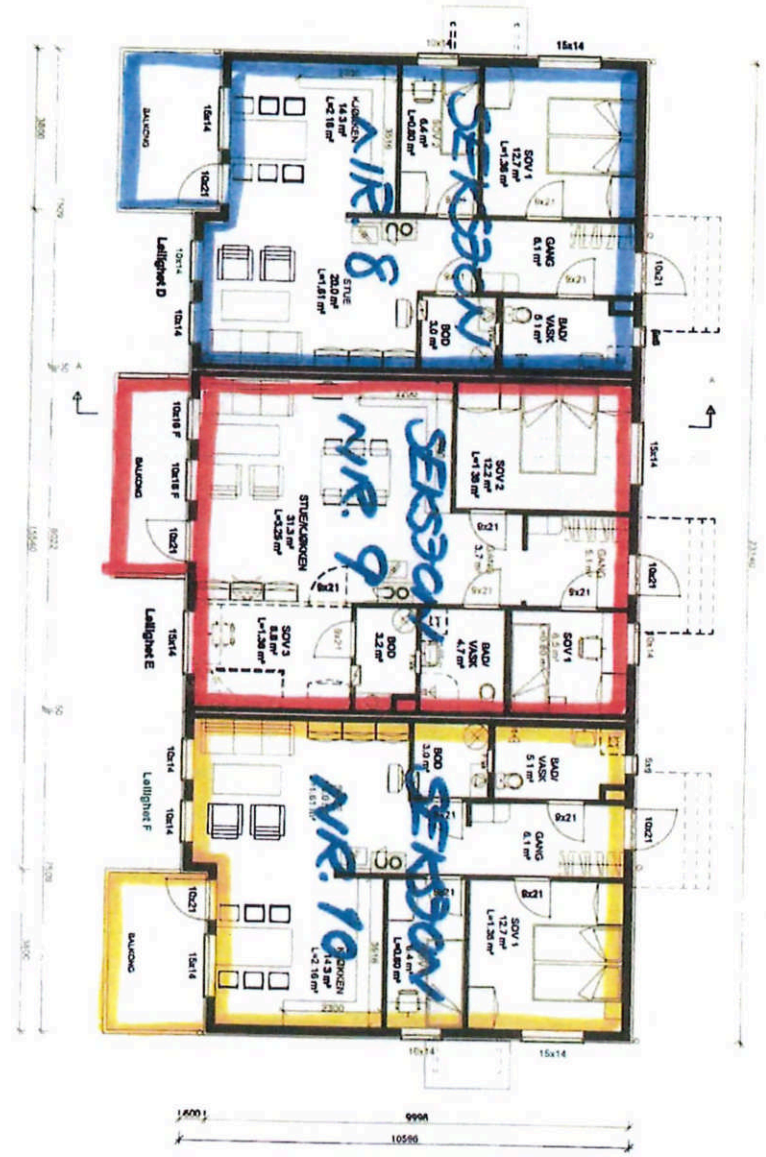
Gnr. 33
Bnr. 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Jarvsletn 830, 4352 Klepp
Tlf. 51421800, Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign RA

Tegnings Nr.
5094 — 504



"Prosjekt"
Orion N6

Vinduer betegnet med F er faste vinduer.
Vinduer betegnet med FL er faste vinduer med åpningsfelt ihht. fasadetegning.
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

HOVEDPLAN 1 Etg

Tiltakshaver :
Solstrand Boliger Eiendom AS

Kundenr.: 409014

Byggeplass :
Sollia 1, Tomt 2/B16

Gnr. 33
Bnr. 322

MÅL 1 : 100

ByggPRO as
Jarvelen 630, 4353 Klepp
Tlf. 51421880 Mail: post@bpro.no

Dato 12.06.09 Sign. RA

Tegnings Nr.
5094 — 502

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251083
Vår referanse: 3730918/26217901
Bestilling: C3 2025-04-22 (8) 19

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
342134	200	14.5.2009	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	11	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

1502 Molde
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Org. nr. 944 020 977

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J.nr. 251/2008

Målebrev nr. 8025

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	33	322	
	Bruksnavn/adresse: Nygjerdesvingen 13-15		
Areal	2770.1 m^2		

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

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

Dato for forretningen	22.1.2009			
Rekvirent	Oddny Marie Karlsen	Gnr. 33	Bnr. 11	Fnr.
Bestyrer	Thor Skogly			
Forretning	Delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 33 bnr. 11. Bebyggelsessplan nr. 200810.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	06.05.2009	Erik Dørum	Thor Skogly

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 342134 Tinglyst: 14.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Molde kommune

Gnr	Bnr	Festenr
33	322	

Representasjonspunkt
X 6959467 Y 412375

Kartblad | X | Landsnett: Euref 89

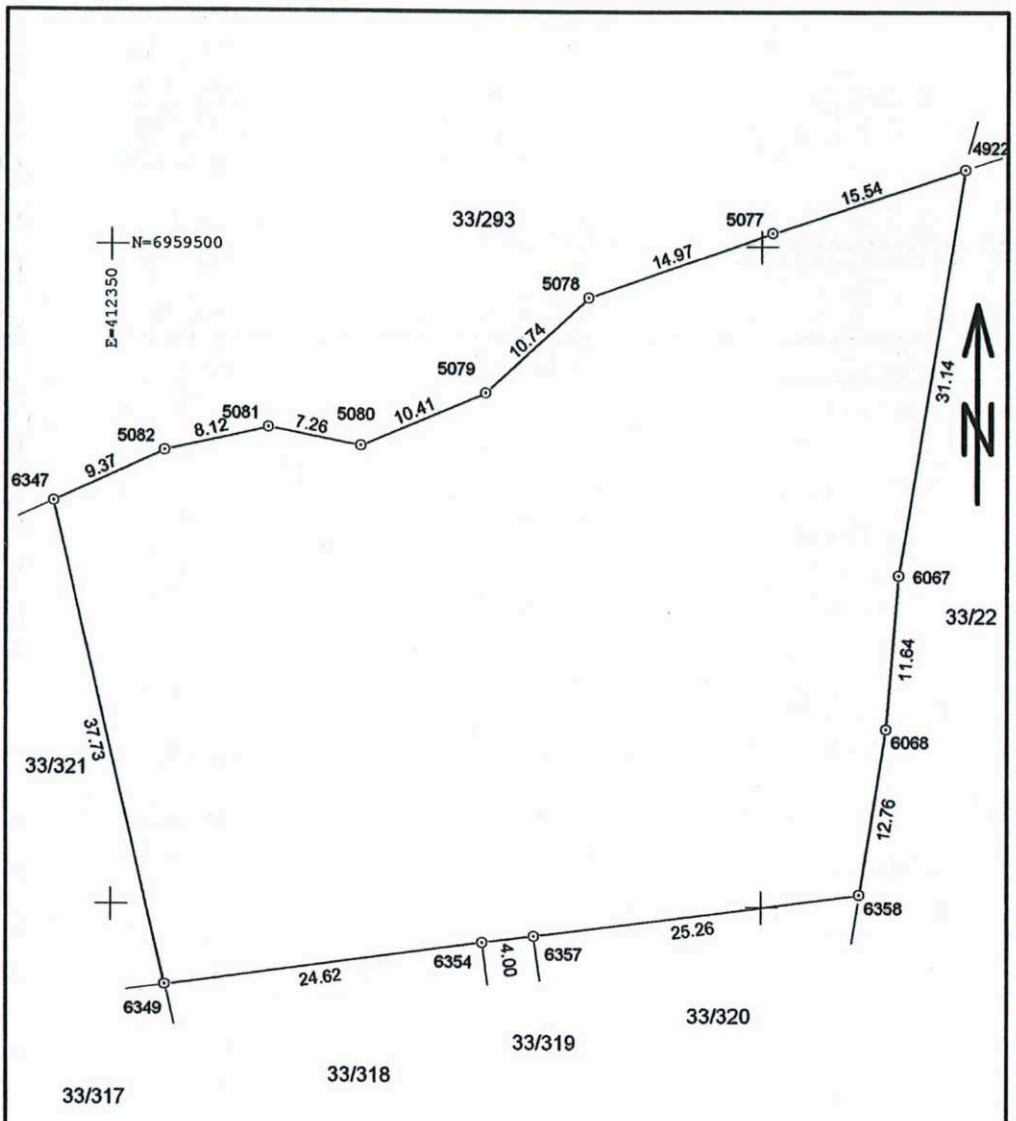
Målestokk 1: 500

Areal 2770.1 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 251/2008

Målebrev nummer 8025

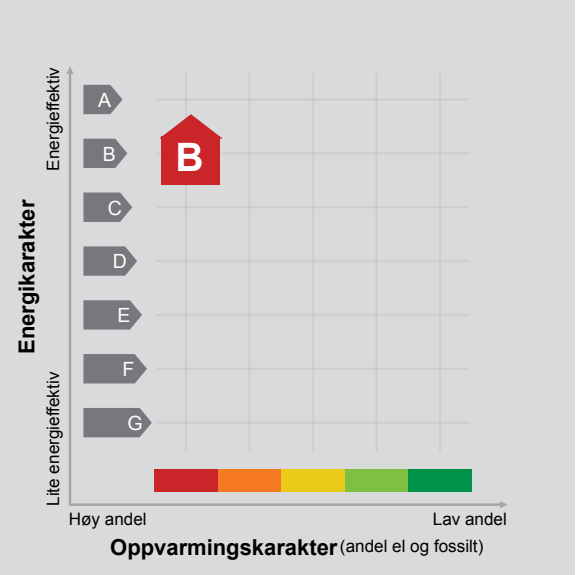


Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
6347		6959480.60	412345.58	9.37	
5082		6959484.45	412354.12	8.12	
5081		6959486.22	412362.04	7.26	
5080		6959484.85	412369.17	10.41	
5079		6959488.87	412378.77	10.74	
5078		6959496.12	412386.69	14.97	
5077		6959501.03	412400.83	15.54	
4922		6959505.84	412415.61	31.14	
6067	Grensepunkt midt i bekk/elv	6959475.12	412410.51	11.64	
6068	Grensepunkt midt i bekk/elv	6959463.52	412409.59	12.76	
6358		6959450.92	412407.56	25.26	
6357		6959447.73	412382.50	4.00	
6354		6959447.22	412378.53	24.62	
6349		6959443.85	412354.15	37.73	

Molde kommune

ENERGIATTEST

Adresse	Nygjerdesvingen 13D
Postnummer	6421
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300103750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111320
Dato	28.04.2025



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

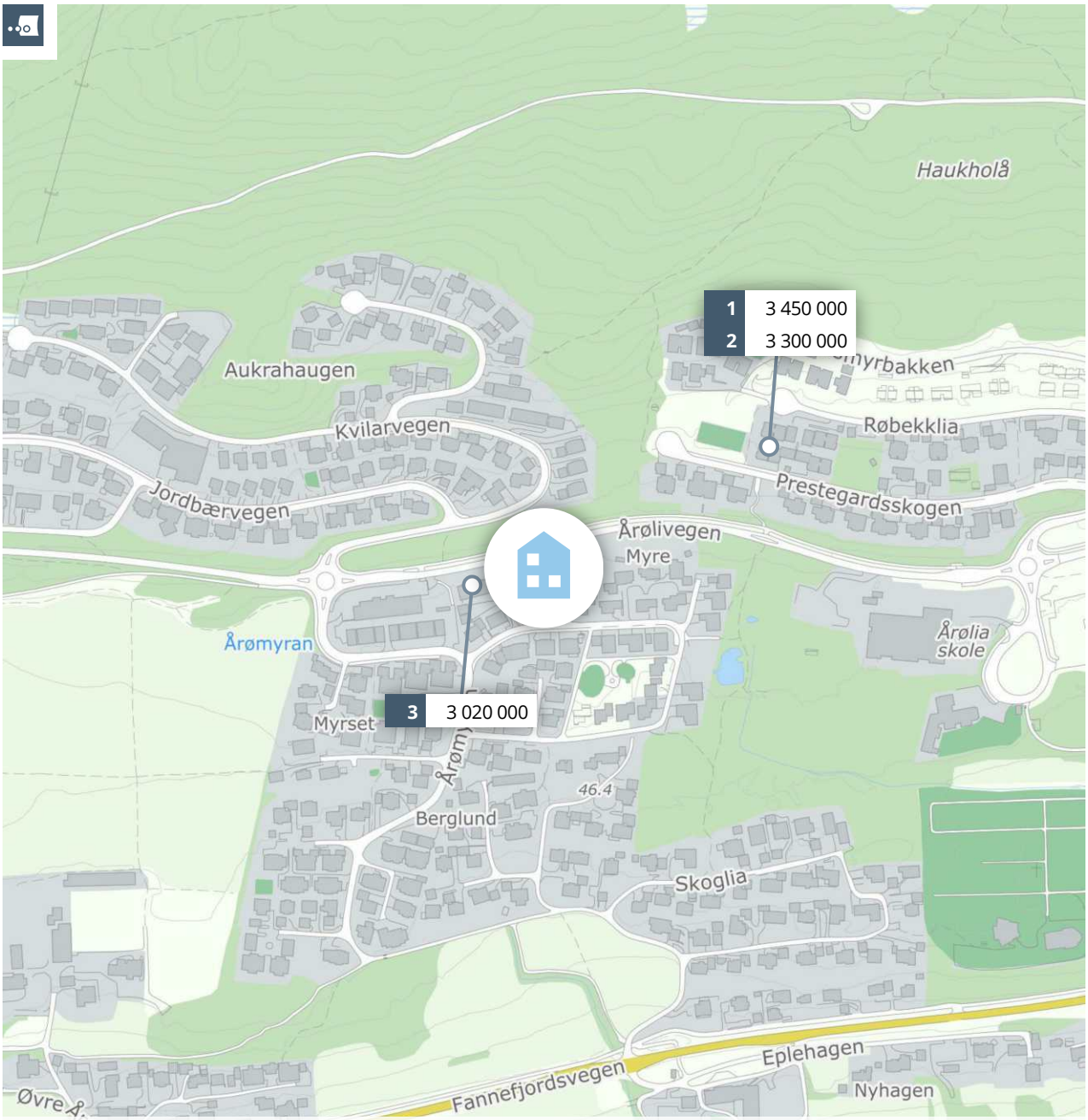
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

NYGJERDESVINGEN 13 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 02.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nygjerdesvingen 13 D, 6421 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 33 BNR 322 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ÅRØ

Verdivurdert til

2 900 000

15 370	2 915 370	41 648
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	1 250
Formue	7 192
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prestegardsskogen 30 80 m² 2019 2. etg 2 sov				05.04.2024	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**43 125**
2	Prestegardsskogen 30 76 m² 2019 2. etg 2 sov				17.01.2024	3 400 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**43 421**
3	Nygjerdesvingen 5 E 80 m² 2011 2. etg 2 sov				28.02.2024	2 850 000	**3 020 000**	0	3 020 000	**37 750**

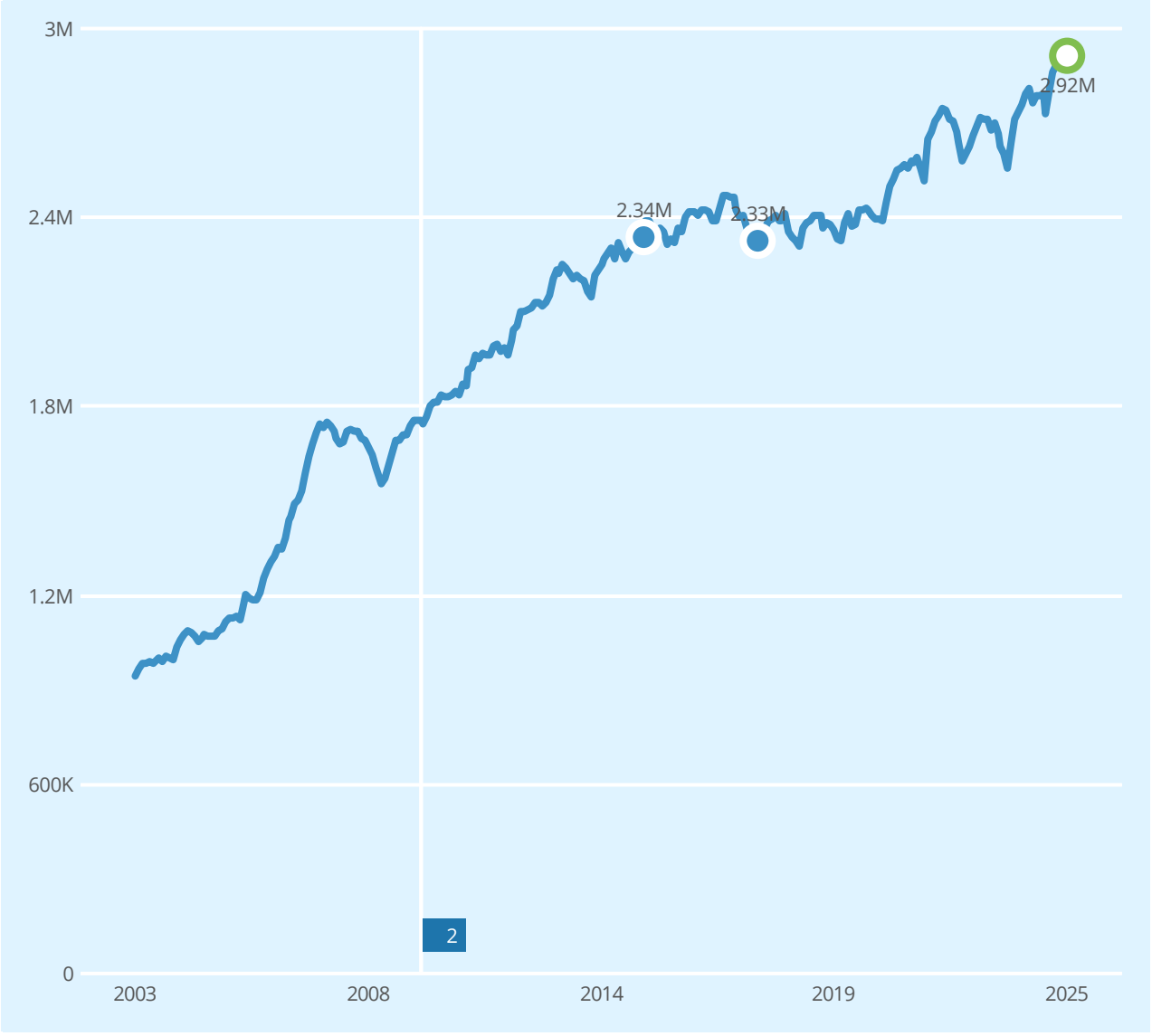
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF Kamile Lilyte har gleden av å presentere Nygjerdesvingen 13D. Praktisk 3-roms leilighet, hvor følgende kan fremheves:

•Fin planløsning med åpen kjøkken- og stueløsning
•To soverom
•Sørvendt balkong med utsikt
•Carport og utvendig bod

Leiligheten ligger i et rolig boligfelt i Årølia, ca. 7 km øst for Molde sentrum. Fra leiligheten er det trygg og kort vei til Årølia barneskole og Espira Årølia barnehage. Det er en døgnåpen dagligvarebutikk kun et steinkast unna.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2020		04.06.2020	-	2 325 000	-	2 325 000	
08.09.2017	11.12.2017	31.01.2018	2 450 000	2 325 000	0	2 325 000	
26.02.2015	31.03.2015	01.07.2015	2 390 000	2 340 000	0	2 340 000	
18.11.2011		18.11.2011	-	2 195 000	-	2 195 000	3

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

Leiligheter til salgs i ÅRØ grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 100 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i ÅRØ grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

3 288 000 Prisantydning i snitt
3 263 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
134
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 528 ÅRØ grunnkrets i snitt siste 9 mnd
43 156 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd
41 648 Nygjerdesvingen 13 D Totalpris 2 915 370

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:
Nygjerdesvingen 13 D, 6421 Molde
Gnr. 33, Bnr. 322, Snr. 3 og Gnr. 33, Bnr. 319, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251083

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Kamile Lilyte

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 907 71 632

E-post: kamile.lilyte@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.
