PRIVATMEGLEREN

# BIRKELANDVEGEN 1A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Birkelandvegen 1 A, 6416 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 26, bnr. 96, snr. 29

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²**



**Befaringsdato:** 08.09.2025 **Rapportdato:** 02.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-25193 **Referansenummer:** UY7070

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takst og eiendomsrådgiving AS

**Rapportansvarlig**



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

# 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

**Boligbygg med flere boenheter**

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

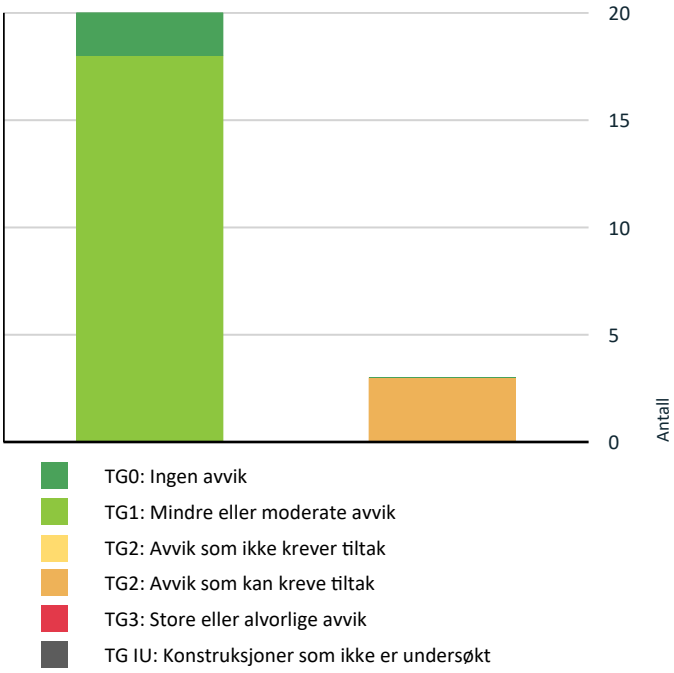
Det er forelagt takstmannen tegninger som viser i hovedsak samsvar mellom tegnet og godkjent løsning og dagens bruk.

Det er varierende takhøyde i boligen mellom 2,33 m til 2,72 m. Høyeste er i vest i stue, som har skråhimling.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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

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.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom i følge tegning > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bod/Vask i følge tegning > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bod/Vask i følge tegning > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2011

**Kommentar**
Boligen ferdigstilt og overtatt ny i mai 2011

**Standard**
Normal standard for oppføringstidspunkt og byggeskikk

**Vedlikehold**
Normalt bra vedlikeholdt

## UTVENDIG

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong med dekke av antatt betong. Over ligger det tredekke med Royalimpregnerte terrassebord. Stål rekkverk med herdet glass i front. Rekkverk levert av Midthaug.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk oppført med hovedkonstruksjon i plassbygd betong og Spennbetong/betongelement. Yttervegger er isolert bindingsverk. Bygningen har fire boligetasjer over garasjeplan som ligger i underetg.

Etasjeskillere er hullbetong/spennbetong element.

Isolert bindingsverk med vindtette plater og lekter for kledning utvendig. Kledd med beiset trepanel og glatte vedlikeholdsfrie plater. Innvendig diffusjonssperre og huntonitt panelplater. Innvendige vegger mot annen boenhet er betong med malt glattpusset overflate.

Vinduer levert av Nordvest vindu. Trevinduer med to-lags isolerglass. Hvite fabrikkmalte trerammer og karmer. Glatt listverk av tre i malt utførelse. Utvendig lakkert metallbeslag.

Hovedinngangsdør er glatt fabrikkmalt tre/trefiberdør med brannklassifisering. Innfelt to-lags isolerglass
Verandadør er hvit fabrikkmalt tredør med to-lags isolerglass fra Nordvest vindu. Utvendig lakkert metallbeslag.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett. Flis i bad og vinylbelegg i vaskerom.

Vegger:
Malt glattpusset mur på sidevegger mot annen boenhet. Øvrige vegger malt glatte flater.
Vegger i bad har keramisk flis.

Himling:
Tak-ess plater. Glatte malte trelister. Hvitlakkerte metallplater i bad.

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

Etasjeskillere er hullbetong/spennbetong element. Over dette er det i følge eier Granab gulvoppbygging med ringler og sponplater med spor for gulvvarme.
Målt planhet i stue og største soverom. Noen mindre kuler og svanker, men ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten.

### TG 0 Radon

### TG 1 Innvendige dører

Hvite dører med kompakte speil. To-fløyet dør med glassfelt mellom stue og entre. Glatte malte trelister.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

#### Generell

Badet består av en prefabrikert baderomsmodul som ble montert komplett ferdig fra fabrikk. Moduler oppfyller standard krav i henhold til norsk byggelovgivning. Er NBI godkjent med blad nr 2183. Dette er hentet fra minnepenner som fulgte boligene i dette komplekset da boligene var nye.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis. Malte metallplater

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Vindu og dør innenfor våtsoner i bad må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må dør/vindu være i ett materiale som tåler fukt. Videre vil overgangen mellom vegg/membran og dør/utforing bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.
Det foreligger ingen opplysninger om tiltak/etablert tettesjikt som hindrer fuktvandring i limsjikt/fuger å trekke inn i vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett for å avlaste vannpåkjenning på vegg grunnet dør plassert innenfor våtsone.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

### TG 1 Overflater Gulv

Flis. Plast sluk. Synlig slukmansjett/membran ned bak klemring.

Fallforhold i gulv er til kravet når det gjelder høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og topp slukrist.
Lokalt fall innenfor dusjsonen er til kravet. Tilnærmet flatt i randsone på ca 15 cm rundt dusjsone, og utenfor dusjsone er det melom 1:100 og 1:200 som er noe under anbefalt fall i det området.
Det er antydning til bom i enkelte flis. Mest i randsone rundt dusjsone, men enkelte ellers også. Flisene er ikke synlig løse p.t. men der kan løsne etterhvert.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Baderomsmodul består av en prefabrikert baderomsmodul som ble montert komplett ferdig fra fabrikk. Moduler oppfyller standard krav i henhold til norsk byggelovgivning. Er NBI godkjent med blad nr 2183.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skapinnredning med sorte glatte fronter. Speilskap
Hel formstøpt servantplate i grå/sort utførelse.
Vegg/håndusj og toppdusj med sidehengslede/innfellbare dusjvegger i med tonet glass. Ny innredning blandebatterier og dusjveger i 2023 .

Vegghengt wc med innebygd sisterne og hvit porselen skål.

Dren fra innbygd sisterne går til metallkar under sisterne. Se beskrivelse under vvs system.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM I FØLGE TEGNING

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking mot prefabrikkert baderomsmodul kan ikke utføres, men her er det tilgang til vegg bak dusjsone via sjakt mellom kjøkken og bad.
Ingen spor etter fukt i synlige områder. i sjakt ble det sett etter symptomer på gipsplate i område ved dusjsone og toalett. Ingen spor av fukt der det er mulig å se.
Indikator på overflater i dusjsone viser noe motstand, men dette kan skyldes metall i veggkonstruksjon.

## 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

### Generell

Vaskerom ble innredet slik etter spesifikasjon fra eier før innflytting. Dette rommet var opprinnelig en bod.

## 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte glatte veggflater. Malt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malte veggflater i våtsoner i vaskerom er ikke godkjent som membran med mindre det kan dokumenteres at det er benyttet komplett våtstromssystem av type feks jotun.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere vanntett sjikt i våtsoner i rommet, som er rundt og over vaskemaskin og skyllekar

## 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg.

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

# Tilstandsrapport

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

Her er det ca 11 mm høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og til topp sluk. Kravet er 25 mm.
Dette fallet er lagt konsentrert ved at gulv er nedsparet i en omkrets på 10 cm rundt sluk.

Utenfor slukområdet/gulv ellers er omlag flatt. Der skal det være 1:100 fall når sluk er plassert slik som her.

Samlet en del avvik på fallforhold.

Ett våtrom med for lav høyde på tett gulv over sluk ved terskel medfører en risiko for at en større vannutstrømming på gulv kan renne ut av rommet. Terskel bør derfor bygges opp med vanntett sjikt til kravet på 25 mm over sluk. Det øvrige avviket er det ikke noe å gjøre med før man en dag pusser opp rommet og skifter gulvoverflater.

### 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Vinylbelegg.

### 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin og stål skyllekar.

### 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftsspalte under dør.
Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

### 4. ETASJE > BOD/VASK I FØLGE TEGNING

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort fra stue mot våtsone i vaskerom. Ingen fukt i målepunkt.



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Benker og overskap med standard skrog og hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
Ettgreps blandebatteri.
Innebygd stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin - samt kjøl og fryseskap.
Ventilator går i separat kanal over tak.

Boligen byggemeldt før 2010 og derav ikke krav om waterguard og komfyrvakt.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Ventilator går i separat kanal ut

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Trykkvannsopplegg i Rør i Rør system. Sentral med stoppekran plassert i henholdsvis himling i bad og i sjakt.

Det er montert metallpanne for oppsamling av eventuelt lekkasjevann fra rør i rør i bad, samt sisterne for wc. Denne ligger i vegg bak luke ved siden av wc. Det er en el. kabel i pannen som kan være en lekkasjestopper, men det var ikke mulig å finne andre kilder som kunne bekrefte at det faktisk er det som er montert. Eier opplyser etter befaring at det er vannstopper i sjakt.

Samsvarserkæring på VVS anlegg ikke forelagt takstmannen

Rørkurser ikke merket. Om dette avviket er løst på annen måte i denne baderoms modulen vet ikke takstmannen, men generelt skal rørkurser være merket.

**TG 1 Avløpsrør**

# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør med vannlås og sluker av plast. Hovednedløp i bygget er av soil

Samsvarserkæring på VVS anlegg ikke forelagt takstmannnen

Lufting på kloakk ikke mulig å avdekke i denne type bolig. Staking av avløp/kloakk må skje via sluker eller avkobling av vannlås.

## TG 1 Ventilasjon

Det er "Villavent" balansert roterende ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Aggregat plassert i vaskerom.

## Varmtvannstank

Det er ikke vv bereder i boligen. Varmt forbruksvann levers fra sentralt anlegg.

## Vannbåren varme

Vannbåren varme i entre, stue, kjøkken og bad. Uponor gulvvarmesystem. Varmt vann leveres sentralt fra sameiet.

Takstmannen har ikke kunnskap om anlegget og kan ikke nærmere redegjøre for dette eller nærmere beskrive dette.

## 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.*

Normal boliginstallasjon med jordfeil automater i skap.

Ingen kjente og opplyste mangler eller pålegg på anlegget.

Ny elektronisk måler med fjernavlesing montert 2018.

Spotlight over kjøkken innredning, to i stue og i entre og bad. Det er også spotlight i himling på veranda.

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.
   **2011**

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**

   **Dokumentasjon på el. anlegg og samsvarserklæring fremlagt under befaringen**

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?
   **Ja El. kontroll NEK 405-2, elkontroll bolig ble utført i januar 2024. Ingen registrerte avvik**

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**

# Tilstandsrapport

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe annet enn TG 1 på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg med detektor i himling i entre og stue. Hovedtavle/sentral ved hovedinngang/trappehus. Det er direkte varsling til brannvesen. 6 kg pulverapparat

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Nytt apparat innkjøpt og bilde av apparat mottatt fr eier pr. mail etter befaring**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

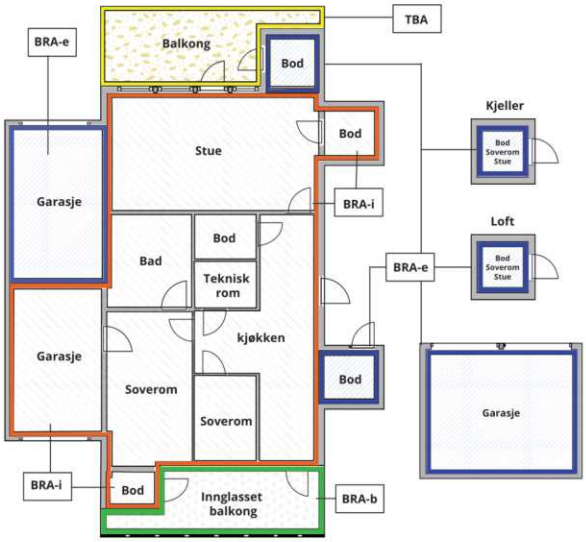
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 77 | | | 77 | 12 |
| Andre etasjer | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **77** | **5** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **82** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom i følge tegning, 2 soverom, sjakt mellom kjøkken og bad, bod/vask i følge tegning | | |
| Andre etasjer | | Bod | |

**Kommentar**

Bod i felles garasjeanlegg på ca 5 m2.

Boligen disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er i følge egenerklæringen montert el. bil lader ved biloppstillingsplass.

Inklusive i BRAi areal er en sjakt mellom bad og kjøkken på ca 2 m2. I sjakten er det inspeksjonsmulighet for baksiden av vegg vest i bad med dusjsone og toalett og en stor del av røropplegget til boligen

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er forelagt takstmannen tegninger som viser i hovedsak samsvar mellom tegnet og godkjent løsning og dagens bruk.

Det er varierende takhøyde i boligen mellom 2,33 m til 2,72 m. Høyeste er i vest i stue, som har skråhimling.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 0 | 77 |

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.9.2025 | Nils Henrik Malme | Takstingeniør |
| | Bjørg Eva Storvik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 26 | 96 | 0 | 29 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Birkelandvegen 1 A

**Hjemmelshaver**
Storvik Bjørg Eva

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i blokk bebyggelse på Fuglset ca 2,5 km øst for Molde sentrum. Området består av eneboliger, delte boliger og blokk/terrassebebyggelse.

**Adkomstvei**
Offentlig

**Tilknytning vann**
Offentlig

**Tilknytning avløp**
Offentlig

**Regulering**
Til boligformål/blokkbebyggelse

**Om tomten**
Felles opparbeidet tomteområde med asfalterte kjøre og parkeringsarealer. Betongheller i gangarealer

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 900 000 | 2011 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 02.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 04.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 08.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.01.2026 | |
| 2 | 05.01.2026 | |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### 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/UY7070

## 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. |
| --- |
| 45251119 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Bjørg Eva Storvik | Svein Ivar Nerland |

| Gateadresse |
| --- |
| Birkelandvegen 1A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| MOLDE | 6416 |

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 7

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: 45251119

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av baderomsinnredning, dusjvegger og blandebatteri.

Arbeid utført av: Hellwig Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført el-kontroll juni 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garo ladeboks.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251119

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251119

## 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: 45251119

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bjørg Eva Storvik | 3e5b5c688634a4aed0281775279d7debc97537fb | 04.01.2026 08:59:43 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Svein Ivar Nerland | a3abf659ddba167b25a69cef0b060d6d19af7e4c | 04.01.2026 09:01:04 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 45251119

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2025 09:10

## Eiendom 1506-26/96/0/29

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Seksjon | Etablert dato | 20.04.2011 | Andel | |
| Kommunenr | 1506 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 26 | Beregnet areal | | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 96 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | 29 | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Birkelandvegen 1A | 6416 Molde | Øverland | Fuglset | Bolsøy |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 15.04.2011 | Seksjonering | 1506-26/96 | Etablert/Endret | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1506-26/96 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300093316 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 20.04.2010 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 6978/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 36 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 6978/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 5 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 6781/ | Har heis | Ja |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 85 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 87 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0104 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0105 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0106 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0107 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0108 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0109 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0110 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0111 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0112 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0201 | | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0204 | | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0205 | | Hovedetasje | 110 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0206 | | Hovedetasje | 65 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H0207 | Hovedetasje | 65 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0208 | Hovedetasje | 111 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0209 | Hovedetasje | 119 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0210 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0211 | Hovedetasje | 125 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0301 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0303 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0304 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0305 | Hovedetasje | 111 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0306 | Hovedetasje | 65 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0307 | Hovedetasje | 65 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0308 | Hovedetasje | 111 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0309 | Hovedetasje | 119 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0310 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0311 | Hovedetasje | 125 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0401 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0402 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0403 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0404 | Hovedetasje | 82 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0405 | Hovedetasje | 111 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0406 | Hovedetasje | 65 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0407 | Hovedetasje | 65 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0408 | Hovedetasje | 111 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0409 | Hovedetasje | 118 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| H0410 | Hovedetasje | 81 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0411 | Hovedetasje | 125 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |
| U0101 | Underetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

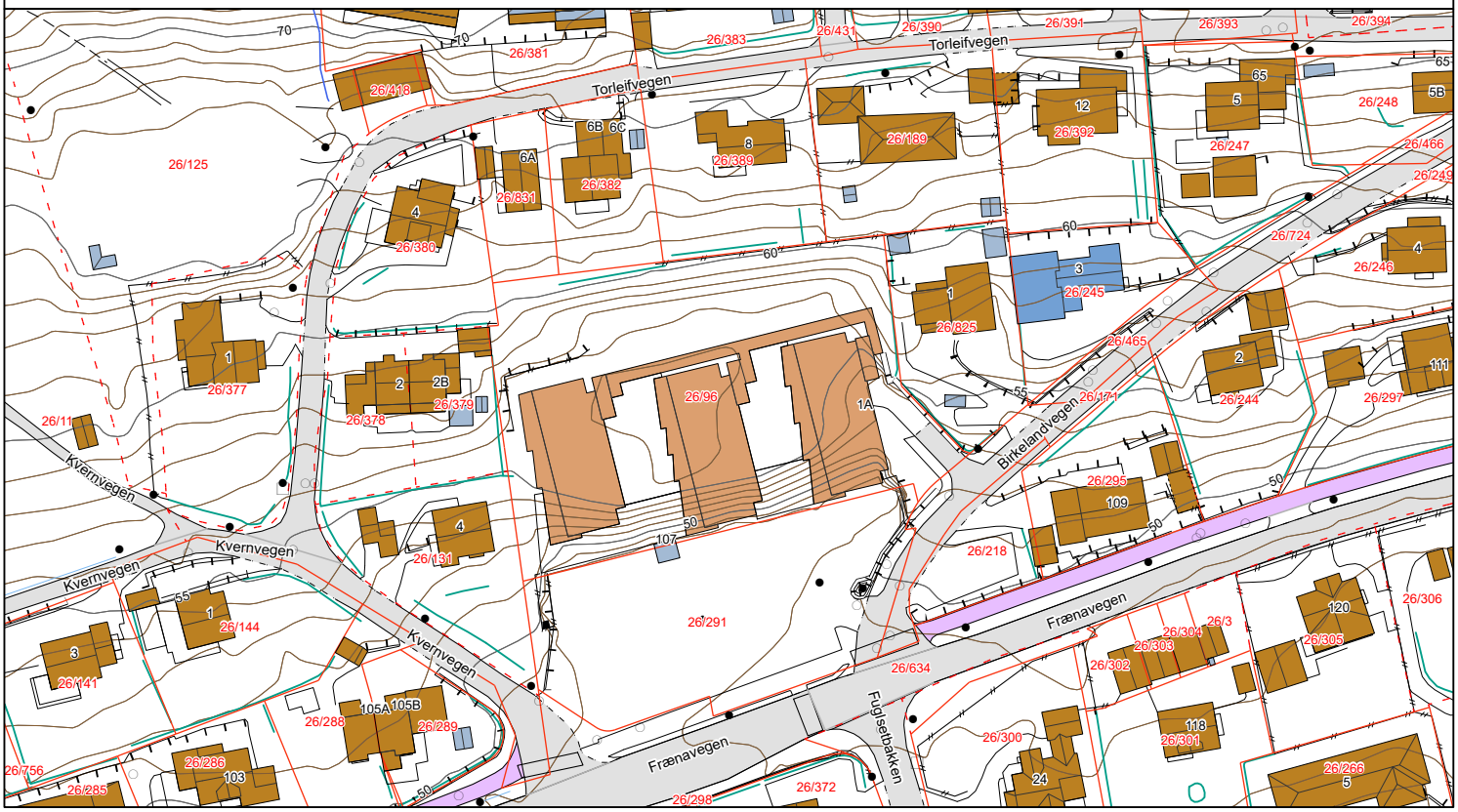
## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 3 | 1720/0 | 0/0 | 1720/0 |
| H02 | Hovedetasje | 11 | 1047/0 | 0/0 | 1047/0 |
| H03 | Hovedetasje | 11 | 1046/0 | 0/0 | 1046/0 |
| H04 | Hovedetasje | 11 | 1124/0 | 0/0 | 1124/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 2041/0 | 0/0 | 2041/0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Frænavegen 107, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/96/0/29**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4143 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.06.2025



# Matrikkelkart

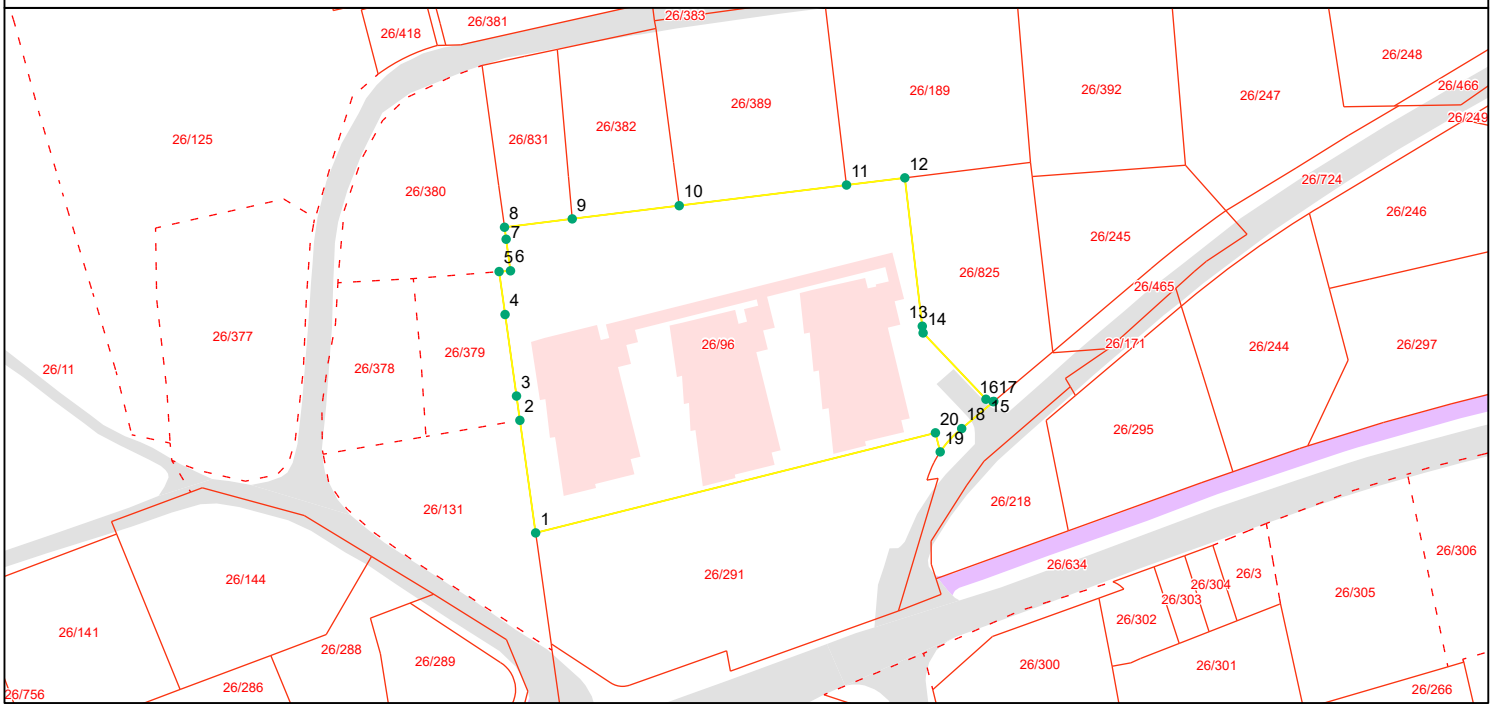
Adresse: **Frænavegen 107, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/96/0/29**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4143 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 05.06.2025

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: 4143 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6981257.32 | 102079.29 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 21.26 | 0 |
| 2 | 6981278.38 | 102076.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.59 | 0 |
| 3 | 6981282.92 | 102075.72 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 15.39 | 0 |
| 4 | 6981298.17 | 102073.58 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 8.11 | 0 |
| 5 | 6981306.2 | 102072.47 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | Terrengmålt | 13 | 2.13 | 0 |
| 6 | 6981306.34 | 102074.6 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 5.96 | 0 |
| 7 | 6981312.25 | 102073.78 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 2.26 | 0 |
| 8 | 6981314.49 | 102073.48 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 12.74 | 0 |
| 9 | 6981316.05 | 102086.12 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 20.12 | 0 |
| 10 | 6981318.52 | 102106.09 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 31.47 | 0 |
| 11 | 6981322.38 | 102137.33 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | Terrengmålt | 13 | 10.97 | 0 |
| 12 | 6981323.73 | 102148.21 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 27.94 | 0 |
| 13 | 6981295.98 | 102151.47 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.27 | 0 |
| 14 | 6981294.72 | 102151.62 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 17.07 | 0 |
| 15 | 6981282.33 | 102163.35 | Mur | Murhjørne | Terrengmålt | 10 | 1.4 | 0 |
| 16 | 6981281.88 | 102164.68 | Mur | Murhjørne | Terrengmålt | 10 | 0.15 | 0 |
| 17 | 6981281.91 | 102164.82 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 7.86 | 0 |
| 18 | 6981276.83 | 102158.83 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 5.94 | 19.033 |
| 19 | 6981272.48 | 102154.82 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.68 | 0 |
| 20 | 6981276.04 | 102153.92 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 76.94 | 0 |

Molde kommune

# Grunnkart

Eiendom: 26/96/0/29
Adresse: Birkelandvegen 1A
Dato: 05.06.2025
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: 05.06.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 26 | **Bruksnr.** | 96 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 29 |
| **Adresse** | Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | K201401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.10.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 143 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** S_130<br>**KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |
| | **Delareal** 2 295 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** S_290_1<br>**KPStøy** Andre støysoner |
| | **Delareal** 4 143 $m^2$<br>**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** | 200714 |
| **Navn** | Frænavegen 107 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.02.2008 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1691/Reg.best%20Fr%c3%a6navn%20107.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 143 $m^2$<br>**Formål** Bolig/Forretning |

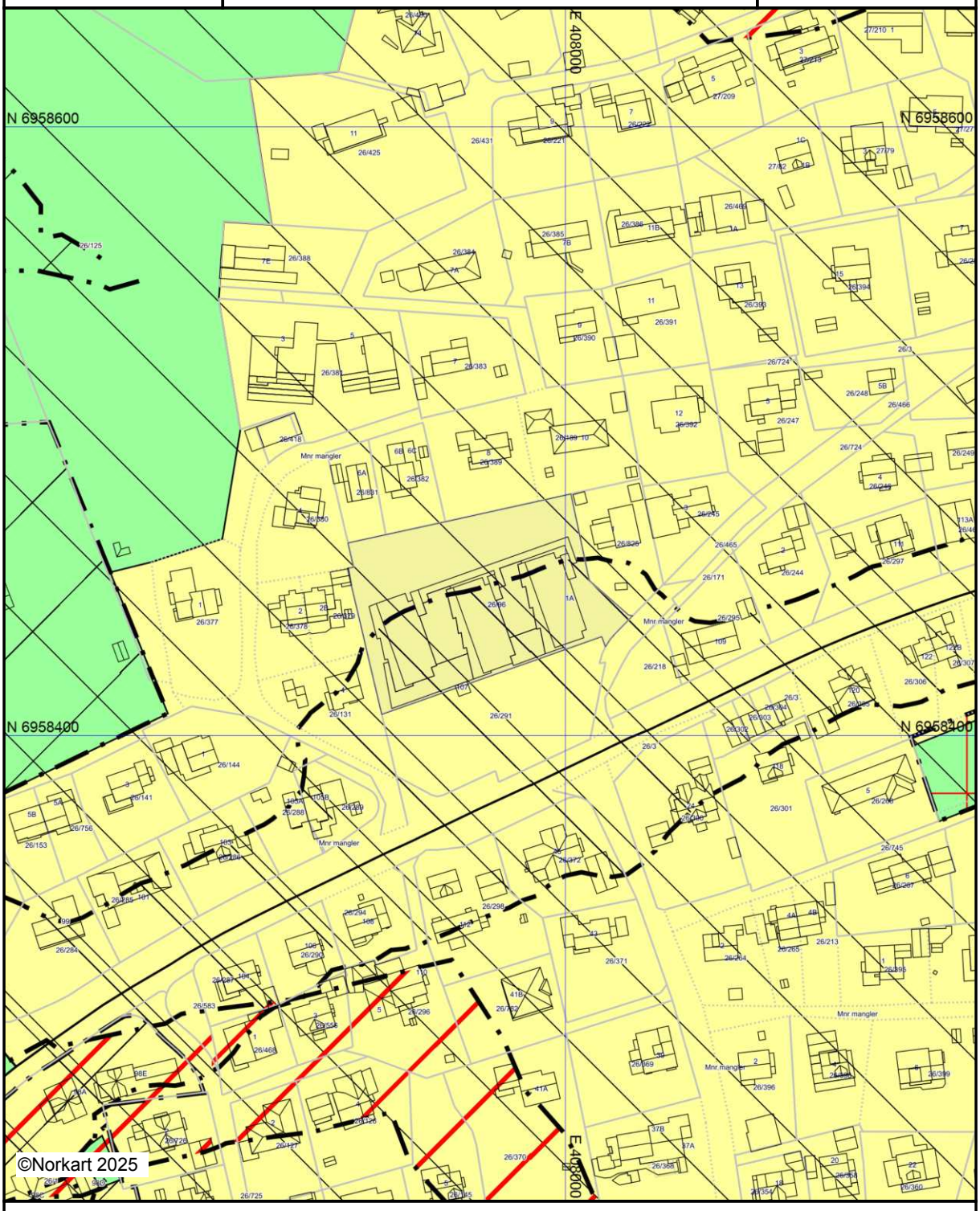
Molde kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 26/96/0/29
Adresse: Birkelandvegen 1A
Utskriftsdato: 05.06.2025
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.

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

## TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

## Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel




# Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

# Planbestemmelser og retningslinjer

*Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016*

*Sist revidert 14.11.2016*

MOLDE KOMMUNE

## Innhold

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

## Generelle bestemmelser

### § 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

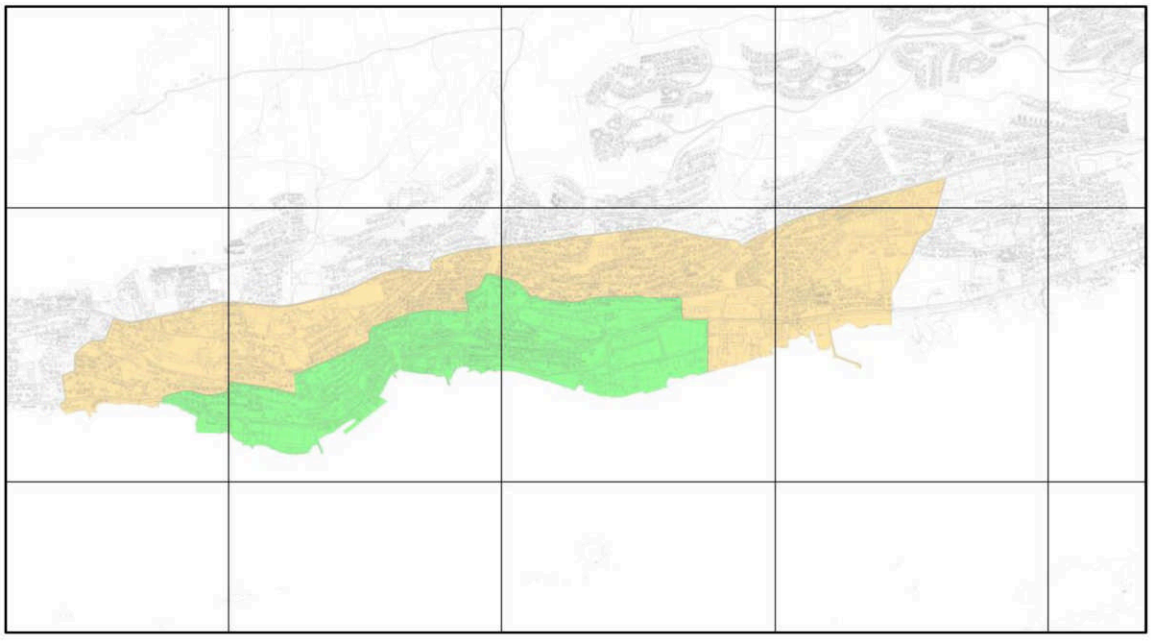
| Sykkelplasser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Virksomhet | P-formål | Sentrum | Indre byområde | Øvrige områder |
| | | Min | Min | Min |
| Forretning/detaljhandel | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | 0,5 | 0,3 |
| Kjøpesenter | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | - | - |
| Kontor | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | 1,0 | 0,5 |
| Industri/lager | 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<br>Boenhet ≥ 60 m² | 0,5<br>1 | 1,0<br>1,5 | 1,5<br>2,0 |
| Studentboliger | Boenhet ≤ 30 m²<br>Boenhet ≥ 30 m² | -<br>- | 0,2<br>0,5 | 0,2<br>0,5 |

| Sykkelplasser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Boligtype | P-formål | Sentrum | Indre byområde | Øvrige områder |
| | | Min | Min | Min |
| Boliger | Boenhet ≤ 60 m²<br>Boenhet ≥ 60 m² | 1<br>2 | 1<br>2 | 1<br>2 |
| Studentboliger | Boenhet ≤ 30 m²<br>Boenhet ≥ 30 m² | 1<br>1 | 1<br>1 | 1<br>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.*

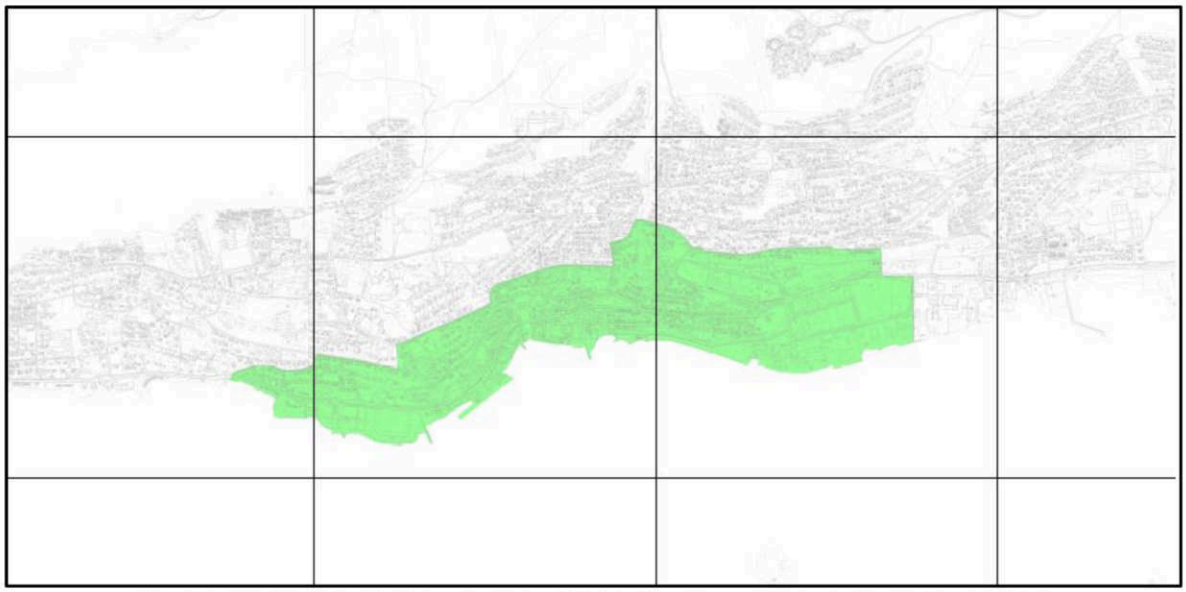
**§ 19.2 Utforming av uterom**

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.

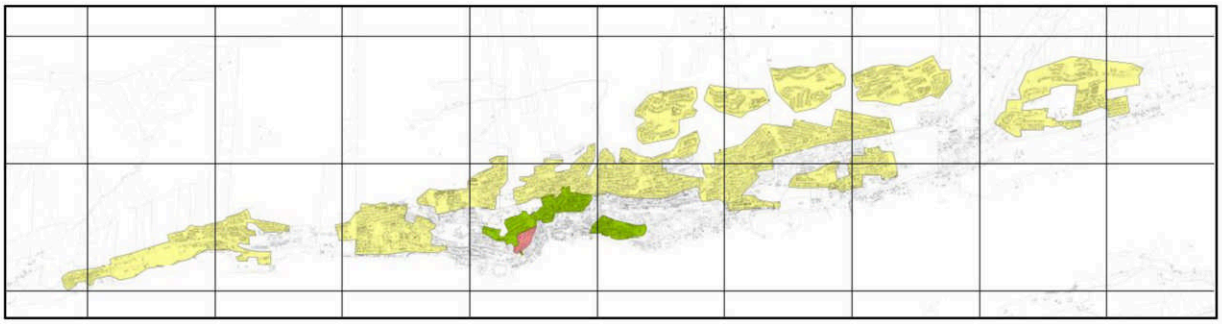
**§ 20.12** Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

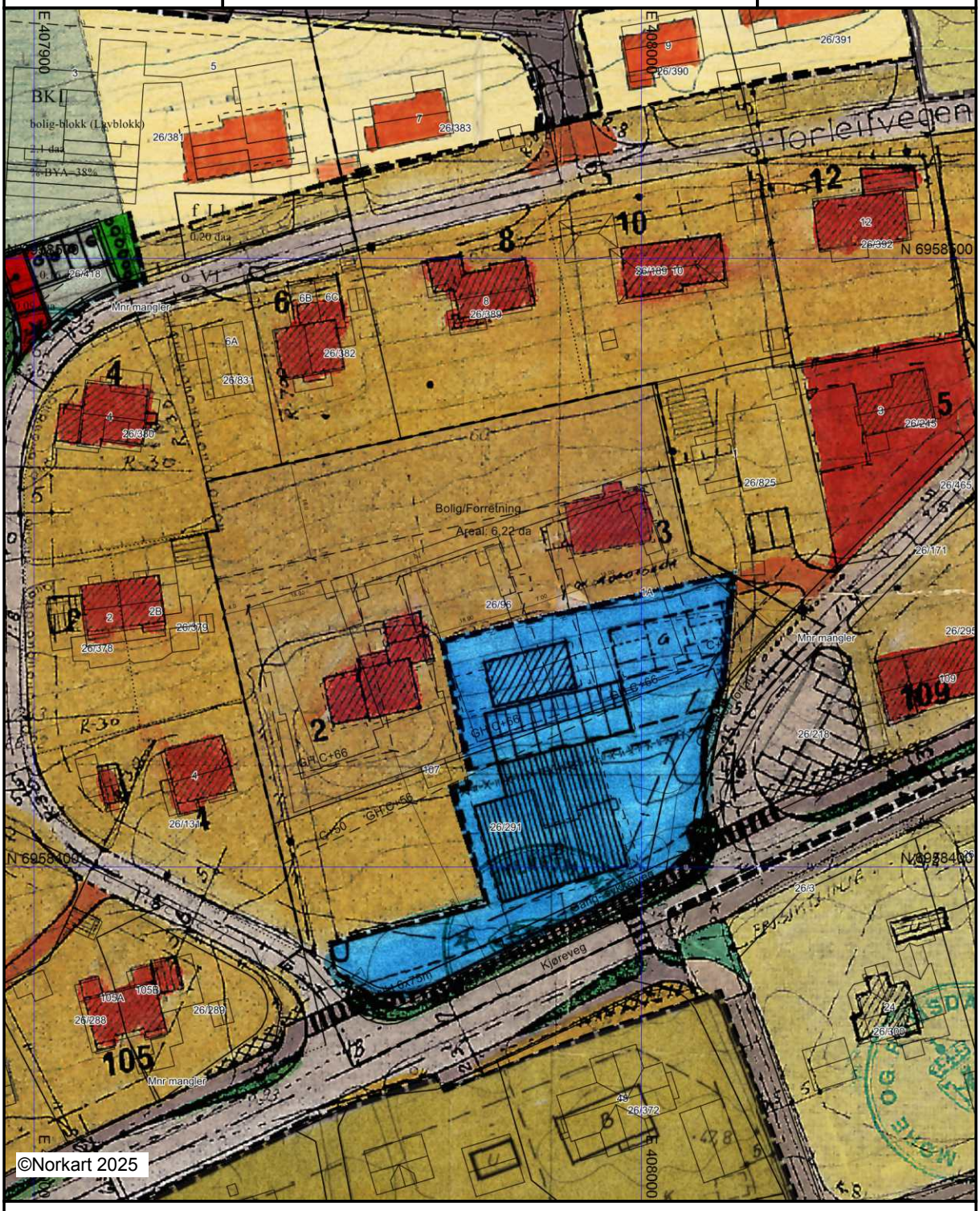
Molde kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 26/96/0/29
Adresse: Birkelandvegen 1A
Utskriftsdato: 05.06.2025
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.

MOLDE KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR

# FRÆNAVEGEN 107

## REGULERINGSBESTEMMELSER

## § 1 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

1.1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av et kombinert forretning og boligbygg på eiendommen Frænavegen 107.

1.2 Å bedre trafikkforholdene gjennom regulering av avkjørsler og siktforhold.

1.3 Å sikre tilgjengeli ghet for fotgjengere med offentlige gangveg og fortau. Universell utforming skal være et førende prinsipp for både byggeområder og trafikkområder i planområdet.

## § 2 GENERELT.

2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 25 med følgende formål:

2.2 **Offentlige trafikkområder**.
Kjøreveger / Gate m/fortau.
Gang-og sykkelveger (G).
Annen veggrunn.

2.3 **Kombinasjon av formål innen samme område eller i samme bygning.**
Bolig/Forretning

## § 3 FELLES BESTEMMELSER

**Plankrav.**

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten bygningene, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering, av-og pålessing, lagerareal og terrengbehandling med koter og høydeangivelse. Prinsipp og utforming av illustrasjonsprosjekt datert 27/3-07 legges til grunn for situasjonsplan

**Støydempingstiltak.**

3.2 For boligdelen i området må det utføres bygningsmessige tiltak der beregnet / målt vegtrafikkstøy overstiger 30 dBA for innestøy og 55 dBA for utestøy på uteoppholdsplasser og balkonger.
Tiltakene skal være gjennomført før brukstillatelse blir gitt.

De bygningsmessige tiltakene skal vises og dokumenteres ved byggemelding av prosjektet.

3.3 For bolighusene i området kan plan- og utviklingsstyret kreve at det må utføres fasadetiltak der beregnet/målt innestøy fra vegtrafikken overstiger 30 dBA.

**Byggegrenser.**

3.4 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot offentlig veg. Se forøvrig § 6.3.

**Byggehøyder.**

3.5 Se § 6.3

**Form og fasader.**

3.6 Kommunen skal se til at bebyggelsens form, proporsjoner, fasader, vindusinndeling og synlige materialer tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Jmfr. PBL § 74-2.

3.7 Kommunen skal godkjenne skilt og reklamebruk, husfarge, murer og innhegning mot veg. Utforming og overflater skal harmonere med strøkets karakter.

**Parkering / atkomst.**

3.8 Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet, skal beregnes etter følgende normer:

| | |
|---|---|
| Boliger: | 1,5 plass pr leilighet. (Avrundes oppover). |
| Forretninger, kontorer: | 1,0 plass pr. 50 m2 gulvflate. |
| Lagerareal, varemottak: | 1,0 plass pr 200 m2 gulvflate |

3.9 Atkomsten til tomta/feltet skal være der den eventuelt er vist med pil på plankartet. Atkomsten og parkeringsplassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding og være i samsvar med eventuell bebyggelsesplan.

**Tekniske anlegg / Kiosker.**

3.10 Kiosker, utsalgsboder, mindre transformatorkiosker o.l. kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder (her ingen).

3.11 I alle bygninger skal det legges til rette for bruk av alternative energiformer og vannbåren varme.

**Ubebygd areal.**

3.12 For hver bolig/leilighet skal det settes av tilstrekkelig og egnet uteareal til lek og opphold. Minimum 25 m2 av fellesarealene pr. bolig bør kunne disponeres til eventuelt lekeareal. Forøvrig gjelder forskriftenes anbefalinger til stignings-forhold og bredder på adkomstveg til bygninger som omfattes av kravet om tilgjengelighet.

3.13 Ubebygde deler av tomta skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte.

Det er ikke tillatt med større oppfyllinger for å skape kunstig flate partier. Terrengnivåforskjeller skal overvinnes med skråninger, mindre forstøtninger og/eller kombinasjon av tiltak. Likeledes kan bebyggelsen benyttes som støttemur.

3.14 Det må ikke plantes trær eller busker som etter kommunen sitt skjønn kan være skjenerende for offentlig ferdsel og trafikksikker utkjøring til offentlig veg.

**Rekkefølge.** (Samtidighet i gjennomføringen av planen).

3.15 Felles uteareal /lekeplasser og biloppstillingsplasser skal anlegges og ferdigstilles sammen med bygningene.

**Andre forhold og unntak.**

3.16 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.

3.17 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 7 i Plan-og bygningsloven.

## § 4 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL.
**Kjøreveger / Gate m/fortau.**
**Gang-og sykkelveger (G).**
**Annen veggrunn.**

4.1 Arealene skal brukes til kjøreveg, fortau, gang-og sykkelveg og annen veggrunn.

4.2 Kravene til frisikt ligger inne på trafikarealene. Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på området for annen veggrunn på en slik måte at fri sikt blir hindret.

4.3 Gang- og sykkelvei skal skilles fra annet trafikkareal og internt trafikkareal/parkering med kantstein eller tilsvarende fysisk markør.

## § 6 KOMBINASJON AV FORMÅL INNEN SAMME OMRÅDE ELLER I SAMME BYGNING. (PBL § 25, 2.ledd)

**Bolig/Forretning**

6.1 Arealene skal nyttes til kombinert forretning og boligformål, med tilhørende garasjer.

6.2 Tillatt bebygd areal BYA 50 %.
Tillatt bruksareal T-BRA 7500 m2

6.3 Nedre del av bygningsmassen kan føres opp med gesimshøyde til cotehøyde C+56, + rekkverk, innenfor byggelinjer mot nord og mot sør. Mot vest og øst kan denne delen av bygningsmassen, som i hovedsak vil ligge nede i terrenget, føres opp inn til 1,5 meter fra eiendomsgrensene. Øvre del av bygningsmassen kan føres opp med gesims-/mønehøyde til cotehøyde C+66, innenfor 3 felt avgrenset med byggegrenser. Se plankartet.

6.4 For enhver boenhet skal det på egen tomt anlegges felles garasjer i bygningskomplekset og parkering utendørs for besøkende både til leilighetene og forretningene.

KJELL VATNE SIVILARKITEKTER AS, Molde 29.06.07
Rev 15.08.07, rev 11.01.08

Vedtatt i Molde kommunestyre den 21.02. 2008, sak 8/08.

Jan Petter Hammerø
ordfører

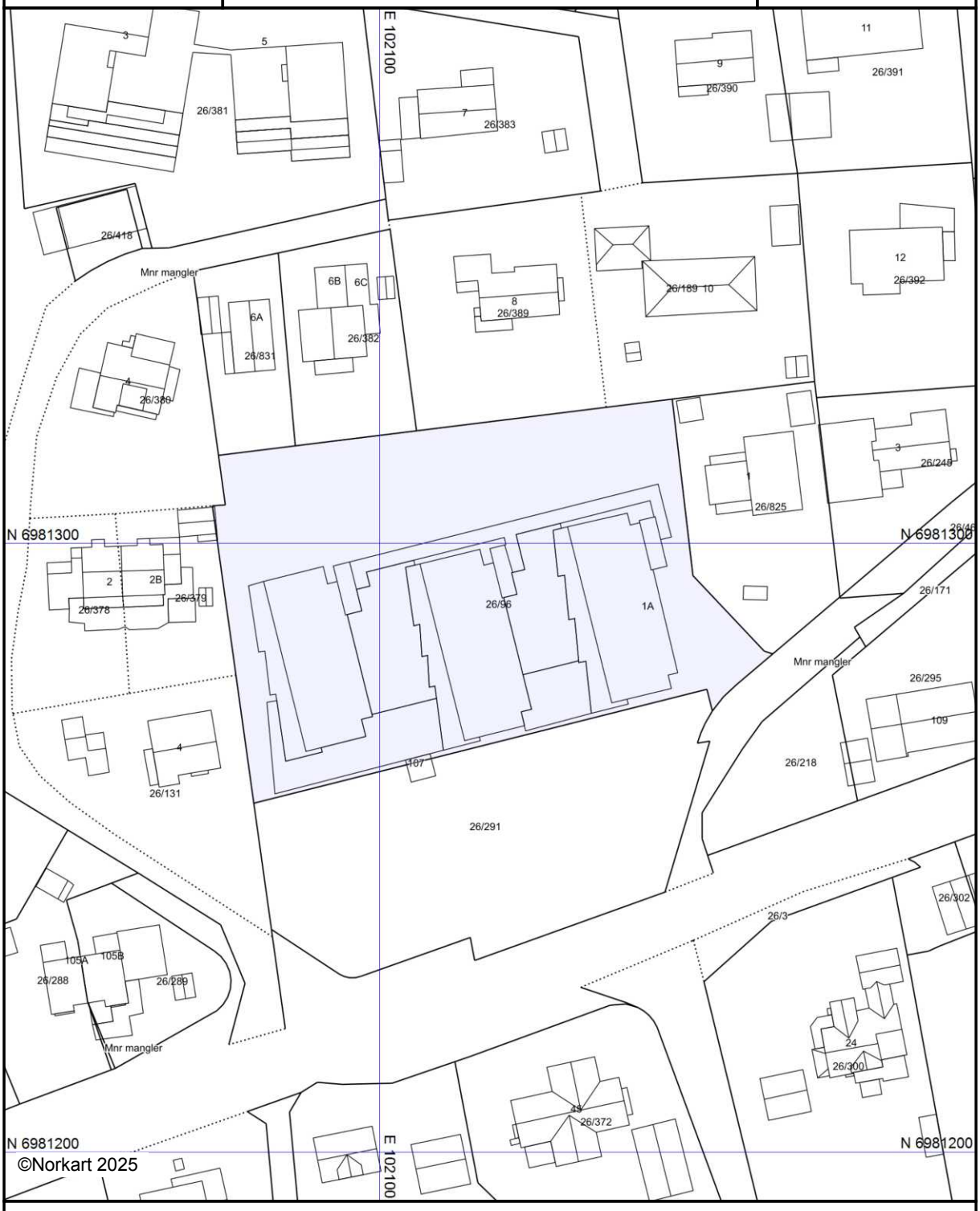
Molde kommune

# Reguleringsplanforslag

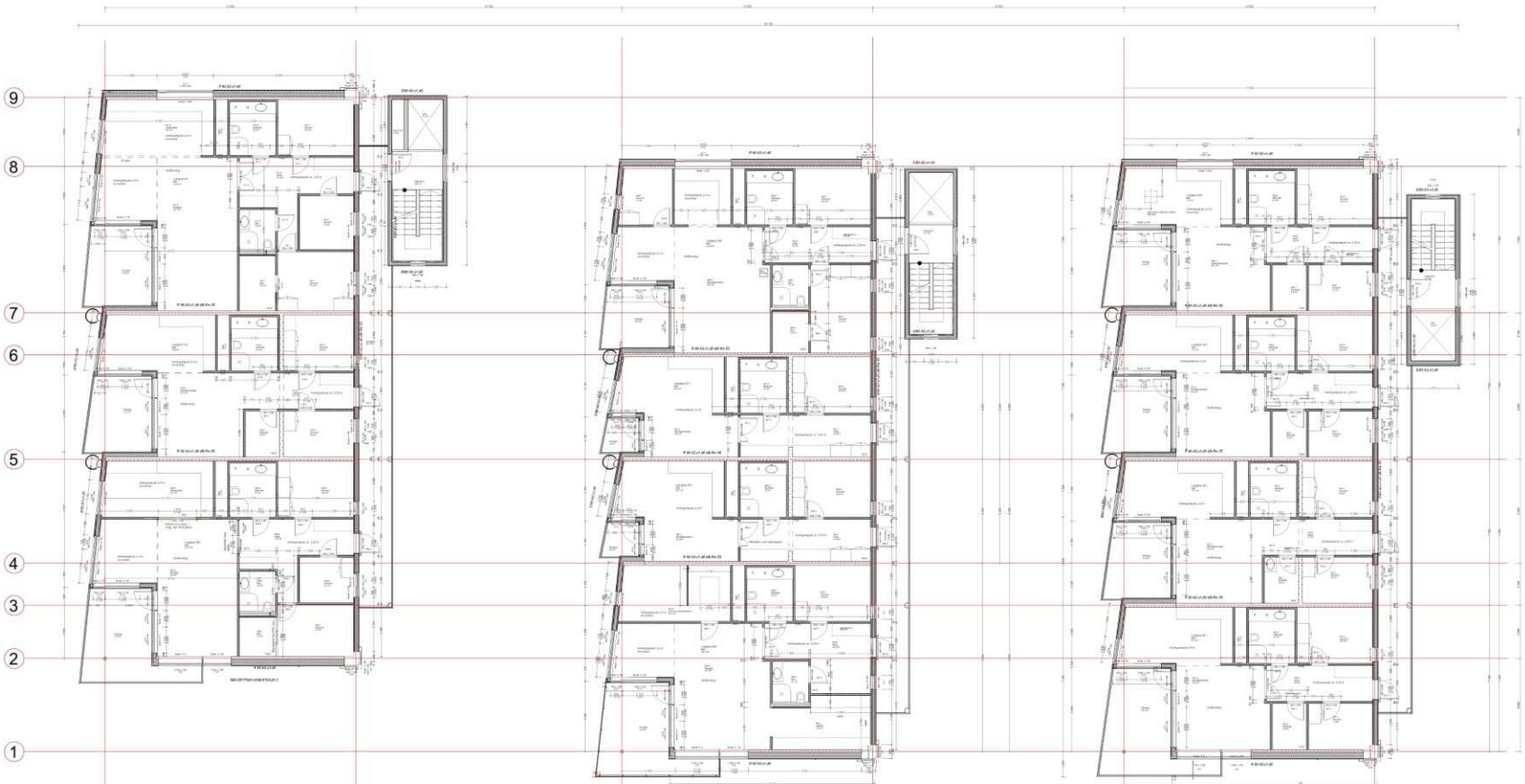
Eiendom: 26/96/0/29
Adresse: Birkelandvegen 1A
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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




A
BYA bygg 3
449,8 m²
BYA bygg 1,2 og 3
1381,1 m2
BTA bygg 3
368,7 m²
B
BRA bygg 3
388,3 m²
BRA bygg 1,2 og 3
1191,9 m2
BTA leilighet bygg 3
344,5 m²
BTA trapp/heis bygg 3
25,2 m²

C
BYA bygg 2
466,7 m²
BTA bygg 2
391,8 m²
D
BRA bygg 2
403,5 m²
BTA leilighet bygg 2
389,4 m²
BTA trapp/heis bygg 2
22,3 m²

E
BYA bygg 1
404,8 m²
BTA bygg 1
370,2 m²
F
BRA bygg 1
400,1 m²
BTA leilighet bygg 1
347,4 m²
BTA trapp/heis bygg 1
22,8 m²

Tegningsnr: A20.1.2.11.1
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 4.etasje

| Indre | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| | 16.02.11 | | ØE | KV |
| | 09.02.11 | | ØE | KV |

Lokaliseringsfigur:

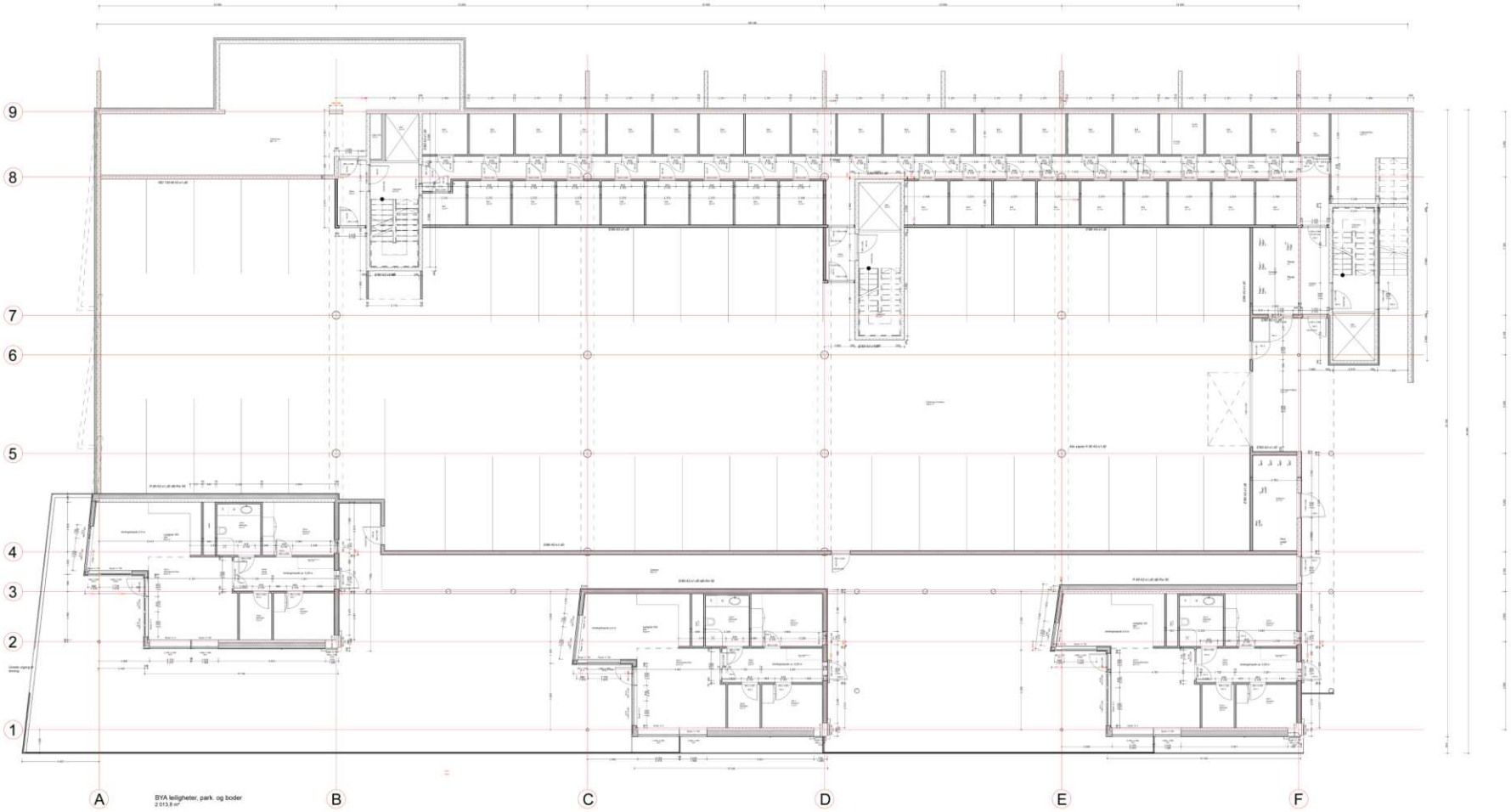
Prosjekteringsgruppen:
- ARK: Vatne Arkitekter AS
- RIB: Geovest-Haugland/ Consulentpartner
- RIE: HTL Elektro AS
- RIV: ELMO AS

Fase: Arbeidstegninger

Tittel:
Frænaveien 107
AS/Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign: ØE | Kontroll: KV
Filnavn: Frænaveien 107.pln
Dato: 09.09.2009
Målestokk: 1:100
Kontroll uthevede
Sign: | Kontroll:
Prosjektnr for prosjekteringsfaktor

Prosjektnr: 0619
Tegningsnr: A20.1.2.11.1
Type tegning: Plan 4.etasje




BYA leiligheter, park. og boder
2 013,8 m²

BRA leiligheter, park. og boder
1 898,9 m²

BRA parkering og boder
1 672,1 m²

BRA leiligheter
239,0 m²

BTA parkering og boder
1 553,9 m²

BTA leiligheter
282,7 m²

Tegningsnr: A20.1.2.11.4
Revisjon nr:
Type tegning: Plan 1.etasje parkering

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| | 16.02.11 | | ØE | KV |
| | 09.02.11 | | ØE | KV |

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:
- ARK: Vatne Arkitekter AS
- RIB: Geovest-Haugland/ Consulentpartner
- RIE: HTL Elektro AS
- RIV: ELMO AS

Fase: Arbeidstegninger

Tittel:
Frænaveien 107
AS/Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/ Fuglset Terrasse**

Godkjent:
Kontroll prosjekt: Sign. ØE, Kontroll KV
Fil/navn: Frænaveien 107.pln
Dato: 09.09.2009
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende: Sign., Kontroll
Prosjekter for prosjekteringsmøte

Prosjektnr: 0619
Tegningsnr: A20.1.2.11.4
Type tegning: Plan 1.etasje parkering

**Molde kommune**
**Byggesak og geodata**
**Rådhusplassen 1**
**6413 Molde**

Saksbehandler: MONAAN

# Ferdigattest

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

| Vår ref | Løpenr |
|---|---|
| 2008/8293 | 10096/2012 |

Eiendom/byggested
Frænavegen 107, 6416 Molde

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 26 | 96 | | 1-46 |

| Ansvarlig søker (navn og adresse) | Tiltakshaver (navn og adresse) |
|---|---|
| KLEIVE BETONGBYGG AS<br>Enenvegen 2A<br>6416 MOLDE | BERG-INVEST AS<br>Fannestrandsvegen 125<br>6405 MOLDE |

| Vedtak/tillatelse | Vedtak dato | Vedtak nr |
|---|---|---|
| Tillatelse til tiltak | 16.10.09 | DS 09/434 |
| Tillatelse til tiltak | 04.11.09 | DS 09/474 |
| Tillatelse til tiltak | 20.04.10 | DS 10/135 |
| Tillatelse til tiltak | 07.06.10 | DS 10/211 |
| Tillatelse til tiltak | 02.03.12 | DS 12/71 |

## Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg (bolig og forretning) med tilhørende utenomhusanlegg

| | |
|---|---|
| **Merknader** | Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 02.01.12. 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.<br><br>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 | 14.03.2012 | |

## Kopi til

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

**Molde kommune**
**Byggesak og geodata**
**Rådhusplassen 1**
**6413 Molde**

Saksbehandler: MONAAN

# Midlertidig brukstillatelse

**Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3**

| Vår ref. | Løpenr |
|---|---|
| 2008/8293 | 14746/2011 |

Eiendom/byggested: Birkelandsvegen 1A, 6416 Molde

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 26 | 96 | | 29 |

| Ansvarlig søker (navn og adresse) | Tiltakshaver (navn og adresse) |
|---|---|
| KLEIVE BETONGBYGG AS<br>Enenvegen 2A<br>6416 MOLDE | BERG-INVEST AS<br>Fannestrandsvegen 125<br>6405 MOLDE |

## Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:
Nybygg (bolig og forretning) med tilhørende utomhusanlegg

Bygningsnummer:
300093316

| Bruksareal BRA | |
|---|---|
| {Bygningstype}: | |
| Underetasje | m² |
| 1. etasje | m² |
| 2. etasje | m² |
| 3. etasje | m² |
| 4. etasje | 77 m² |
| Totalt: | 77 m² |
| Garasje/bod: | |
| 1. etasje bod | 5 m² |
| 1. etasje garasje | 12 m² |
| Totalt garasje og bod: | 17 m² |

| Dato vedtak | Vedtaksnr. |
|---|---|
| 16.10.2009, 04.11.2009, 20.04.2010 og 07.06.2010 | DS 09/434, DS 09/474, DS 10/135 og DS 10/211 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Offentlig kloakk | x | Offentlig vann | x | Slamavskiller | | Røykpipe 1.-3. | |
| Privat kloakk | | Privat vann | | | | Røykpipe 4.etg. | |

## Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Seksjon 29 – bolig

| Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført: | Må fullføres innen (dato): |
|---|---|
| Fullføring av resterende deler av tiltaket | 01.07.2011 |
| | |
| | |

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

## Underskrift

| Sted | Dato | |
|---|---|---|
| Molde | 29.04.2011 | Enhetsleder Byggesak og geodata |

# Molde kommune

Byggesak og geodata

## Melding om vedtak

**Nr. 09/434**

Kleive Betongbygg AS
Enenvegen 2 A
6416 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2008/8293-0 | Anne Lene Helgetun | 26/96 | 16.10.2009 |

---

**Rammetillatelse for oppføring av nybygg med tilhørende utomhusanlegg. Gnr. 26, bnr. 96 m. fl. Frænavegen 107. Berg Invest AS.**

---

### *Saksopplysninger:*

Ansvarlig søker: KLEIVE BETONGBYGG AS
Tiltakshaver: BERG-INVEST AS
Hjemmelshavere: Frænavegen 107 AS – gnr. 26/96, 26/242 og 26/243
Erik Berg – gnr. 26/273, 26/291 og 26/293

Ved søknad datert 13.08.2009 søkes det om rammetillatelse for oppføring av nybygg med tilhørende utomhusanlegg i Frænavegen 107. Supplerende dokumentasjon er mottatt 21.09, 25.09 og 12.10.2009.

Nybyggets bruksareal (T-BRA) er oppgitt til 7 400 m². Bruksareal etter NS 3940, unntatt åpent overbygget areal, er beregnet til 6 692 $m^2$.

Bruken av de enkelte plan i nybygget er som følger:
- 2. underetasje: Butikk, catering, lager og miljøstasjon m.m.
- 1. underetasje: Parkering, boder, 3 leiligheter, heis og trapperom.
- 1. etasje: 11 leiligheter, heis og trapperom.
- 2. etasje: 11 leiligheter, heis og trapperom.
- 3. etasje: 11 leiligheter, heis og trapperom.

Søknaden har følgende innhold:

- gjenpart av kvittert nabovarsel
- naboprotester og merknader til naboprotester
- situasjonsplan, plan-, snitt- og fasadetegninger og terrengsnitt
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Kleive Betongbygg AS
- melding til GAB
- dokumentasjon på oppfyllelse av parkeringskrav datert 25.09.2009

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

| Foretak | Funksjon | Tiltakskl. | Ansvarsområde |
|---|---|---|---|
| Kleive Betongbygg AS | SØK | 2 | Søkerfunksjon |
| Kleive Betongbygg AS | PRO/KPR | 2 | Bygninger og installasjoner |
| Kleive Betongbygg AS | UTF/KUT | 3 | Bygninger og installasjoner |

### *Innkomne merknader/uttalelser*

Kjell S. Hjelvik og Buenaflor Hjelvik, naboer i Torleifvegen 10, har kommet med merknad til saken ved brev av 11.05 og 18.06.09. De mener byggenes høyde og mektighet fører til tap av utsikt og verdiforringelse.

Astrid og Egil Rise, naboer i Torleifvegen 8, har kommet med merknad til saken ved brev av 11.05 og 16.06.09. De påpeker at byggene vil dekke tilnærmet alt som er innenfor holmene, og delvis holmene, med unntak av en åpning på ca. 6 meter mellom de to byggene lengst øst. Dette har både trivselsmessige og økonomiske konsekvenser med verdiforringelse av deres eiendom.

Marit Unn og Olav B. Sandberg, naboer i Birkelandvegen 1 B, opplyser i e-post av 14.08.09 at de trekker sin merknad av 29.04.09. De vil likevel bemerke den store endringen av byggets størrelse mot vest. Dette begrenser deres utsikt i forhold til det opprinnelige forslaget. De bemerker også den store høyden på sørenden av byggene. Dette blir brutalt og dominerende i et "bygdemiljø".

Ansvarlig søker, Kleive Betongbygg AS har kommentert nabomerknadene ved brev av 04.06.09. De fremhever at tiltaket er innenfor rammene i reguleringsplan hva angår arealer, byggegrenser, høyder og atkomst. Fasader og proporsjoner er endret gjennom utviklingen av prosjektet.

Rådet for funksjonshemmede har følgende kommentarer til søknaden i e-post av 06.09.09:

*"Rådet for funksjonshemmede ber om at kravet til universell utforming ivaretas ved behandling av rammesøknaden, jmf. Plan- og bygningsloven, samt teknisk forskrift.*

*Det skal reserveres og merkes parkeringsplass nær hovedinngang til dagligvarebutikken. Adkomsten mellom reservert parkeringsplass og videre i bygget, dører, nivåforskjeller, merking og lignende må utformes slik at det kan brukes av personer med nedsatt bevegelsesevne.*

*Boligdelen med uteareal skal utformes slik at det blir tatt mest mulig hensyn til de bestemmelser og krav til universell utforming i eller i medhold av plan- og bygningsloven."*

### *Plansituasjon*

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200714 "Frænavegen 107", godkjent av kommunestyret den 21.02.08, regulert til bolig/forretning med tillatt BYA på 50 % og T-BRA på 7 500 $m^2$.

Av plankart og bestemmelser fremgår det at nedre del av bygningsmassen kan føres opp med gesims til kote +56 +rekkverk, innenfor byggegrenser mot nord og sør. Mot vest og øst kan denne delen av bygningsmassen føres opp inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense. Øvre del av bygningsmassen kan føres opp med geims-/mønehøyde til kote +66, innenfor tre felt avgrenset med byggegrenser vist på plankartet.

### *Tilknytning til veg og ledningsnett*

Veg: Fylkesveg
Vann: Offentlig vannverk
Avløp: Offentlig avløpsanlegg

Overvann: Avløpssystem
Fjernvarme: Istad Nett AS sitt fjernvarmeanlegg i Årølia

### *Kommunens vurdering*

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Reguleringsmessige forhold

Søknaden er vedlagt dokumentasjon som bekrefter at reguleringsplanens krav til grad av utnytting, byggehøyder, byggegrenser, uteareal, parkering og atkomst er oppfylt.

Nabomerknader

Naboer nord for nybygget protesterer på tiltaket, som de mener medfører tap av utsikt og verdiforringelse av sine eiendommer.

Plan- og bygningsloven er en "ja-lov". Det betyr at et tiltak skal godkjennes med mindre kommunen har hjemmel til å si nei. I dette tilfellet er bygningenes omfang, høyde og plassering nøyaktig fastsatt gjennom reguleringsprosessen i form av utnyttelsesgrad, byggegrenser og maksimale gesimshøyder. Gjennom søknaden er det dokumentert at tiltaket er innenfor nevnte rammer. Kommunen har da ingen hjemmel til å avslå søknaden. Naboenes merknader må derfor avvises.

Estetisk vurdering

I reguleringsbestemmelsene stilles det følgende krav til form og fasader:

"Kommunen skal se til at bebyggelsens form, proporsjoner, fasader, vindusinndeling og synlige materialer tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Jmfr. PBL § 74-2."

Etter vår vurdering har omsøkte tiltak gode visuelle kvaliteter som oppfyller reguleringsplanens krav til form og fasader. Vi vil samtidig påpeke at de tre bygningsvolumene er relativt store. For å unngå at de blir for massive og dominerende, er variasjon i farge- og materialbruk viktig. Av den grunn ber vi om at forslag til materialbruk og fargevalg fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

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 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 via ansvarlig søker.

Ansvar og kontroll

Kleive Betongbygg AS søker om ansvarsrett for alle funksjoner og fagområder knyttet til tiltaket, dvs. om egenkontroll for all prosjektering og utførelse.

I følge SAK § 30 skal kommunen vurdere kontrollform for hvert enkelt tiltak. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på kontrollforetakets kvalifikasjoner og gjennomføring av tidligere kontrolloppdrag, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltakets vanskelighetsgrad, konsekvenser ved feil og mangler og andre forhold ved tiltaket.
I denne saken kreves det uavhengig kontroll for følgende fagområder:

- brannteknisk prosjektering
- prosjektering og utførelse av utstikking (plassering av tiltaket i plan- og høyde).

Kravet om uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering begrunnes med at dette er et stort bygg med mange boenheter, hvor konsekvensene av feil er relativt store. Vi legger også vekt på erfaringer fra tidligere kontrolloppdrag.

Krav om uavhengig kontroll av utstikking begrunnes med at bygget har maksimal høyde i forhold til det reguleringsplanen tillater, samt at bygningene tangerer byggegrensene på flere punkter.

Med hjemmel i SAK § 29 pkt. 4 kreves det utarbeidet kontrollplan for nevnte fagområder, som vurderes som viktige og kritiske.

Ansvarlig 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.

Skilt og reklame

Det må innsendes egen søknad, eventuelt søkes om endring av rammetillatelse, for skilting av bygget. Skiltplanen må utarbeides i samsvar med reglene i kommunens skilt- og reklamevedtekt.

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.

I denne saken vil vi spesielt henlede oppmerksomheten på kravet til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i teknisk forskrift. Vi gjør oppmerksom på at det må reserveres minst to parkeringsplasser for bevegelseshemmede nær heis i parkeringskjelleren til boligdelen. Besøkende med bevegelseshemninger må ha tilgang til disse plassene.

## *Varsel om tilsyn*

Kommunen vil føre tilsyn med den branntekniske prosjekteringen. Så snart fagområdet er ferdig kontrollert, skal ansvarlig søker sende inn brannteknisk konsept og

kontrolldokumentasjon som bekrefter at fagområdet er ferdig kontrollert. Slik dokumentasjon må senest innsendes sammen med søknad om igangsetting av bygningsmessige arbeider.

### *Igangsettingstillatelse*

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

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Kontrollplan for viktige og kritiske kontrollområder i den grad den ikke er dokumentert i trinn 1.
3. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
4. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1 og ansvarlig utførende foretak.
5. Godkjenning av sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF.
6. Godkjenning av avfallsplan fra Molde Vann og Avløp KF.
7. Samtykke fra Arbeidstilsynet Midt-Norge. Vilkår stilt fra annen myndighet må oppfylles.
8. Dispensasjon fra plikten til bygge tilfluktsrom fra Møre og Romsdal Sivilforsvarsdistrikt.
9. Brannteknisk konsept og kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering, jf. avsnittet "Varsel om tilsyn".
10. Forslag til materialbruk og fargevalg, jf. avsnittet estetisk vurdering.
11. Dokumentasjon på støydempingstiltak i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.2.

---

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

**V e d t a k  r a m m e t i l l a t e l s e:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a nr. 1 godkjennes søknad om rammetillatelse 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, tegning nr. A10-1 datert 03.09.09, sist revidert 06.10.09
   - Butikk, tegning nr. A20-6 datert 07.09.09, sist revidert 06.10.09
   - Leiligheter, parkering og boder, 1. etasje, tegning nr. A20-5 datert 04.09.09, sist revidert 06.10.09
   - Leiligheter 2. etasje, tegning nr. A20-4 datert 04.0909, sist revidert 06.10.09
   - Leiligheter 3. etasje, tegning nr. A20-3 datert 16.06.09, sist revidert 06.10.09
   - Leiligheter 4. etasje, tegning nr. A20-2 datert 16.06.09, sist revidert 06.10.09
   - Takplan, tegning nr. A20-1 datert 16.06.09, sist revidert 06.10.09
   - Snitt A, tegning nr. A30-1 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09

- Snitt B, tegning nr. A30-2 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Snitt C, tegning nr. A30-3 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Terrengsnitt, tegning nr. A30-4 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader bygg 3, tegning nr. A40-1 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader bygg 2, tegning nr. A40-2 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader bygg 1, tegning nr. A40-3 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader sør og nord, tegning nr. A40-4 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09

3. Med hjemmel i SAK § 30 kreves det uavhengig kontroll av:
   - brannteknisk prosjektering
   - prosjektering og utførelse av utstikking (plassering av tiltaket i plan- og høyde)
4. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Kleive Betongbygg AS som omsøkt, med unntak av kontrollfunksjonen for fagområder hvor det kreves uavhengig kontroll, jf. punkt 3.
5. Med hjemmel i SAK § 29 kreves det utarbeidet kontrollplan for viktige og kritiske kontrollområder, jf. kommunens vurdering.
6. 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 1,5 m til nabogrense i øst.
   - Høydeplasseringen definert som gesimshøyde fastsettes til kote +56,0 for nedre del av bygningsmassen, og kote +66,0 for øvre del av bygningsmassen.
7. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

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

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

## *Klageadgang*

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Anne Lene Helgetun

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Marit Unn og Olav B. Sandberg | Birkelandvegen 1 | 6416 | MOLDE |
| Berg Invest AS | Fannestrandvegen 125 | 6405 | MOLDE |
| Kjell S. Hjelvik og Buenaflor Hjelvik | Torleifv. 10 | 6416 | MOLDE |
| Astrid og Egil Rise | Torleifvegen 8 | 6416 | MOLDE |

Rådet for funksjonshemmede.-

# Molde kommune

Byggesak og geodata

## Melding om vedtak

**Nr. 09/564**

Kleive Betongbygg AS
Enenvegen 2 A
6416 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2008/8293-0 | Anne Lene Helgetun | 26/96/26/242/26/243/ 26/723/26/291/26/29 3 | 22.12.2009 |

---

## Igangsettingstillatelse for betongarbeider. Gnr. 26 bnr. 96, Frænavegen 107. Berg Invest AS.

---

### *Saksopplysninger:*

Ansvarlig søker: KLEIVE BETONGBYGG AS
Tiltakshaver: BERG-INVEST AS
Hjemmelshaver: Frænavegen 107 AS – gnr. 26/96, 26/242 og 26/243
Erik Berg – gnr. 26/273, 26/291 og 26/293

Ved søknad datert 22. og 26.10.2009 søkes det om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider i Frænavegen 107. Supplerende etterlyst dokumentasjon er mottatt 17.12.2009.

Rammetillatelse for nybygg med tilhørende utomhusanlegg er gitt den 16.10.2009 i sak DS 09/434. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg er gitt den 04.11.2009 i sak DS 09/474.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Kleive Betongbygg AS
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra Buset AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Buset AS og Kleive Betongbygg AS
- kontrollerklæring for utførelse av grunnarbeider fra Kleive Betongbygg AS
- kontrollplan for prosjektering og utførelse av utstikking

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

| **Foretak** | **Funksjon** | **Tiltakskl.** | **Ansvarsområde** |
|---|---|---|---|
| Kleive Betongbygg AS | SØK | 2 | Søkerfunksjon |
| Kleive Betongbygg AS | PRO | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg |
| | KPR | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg og utstikking |
| | UTF | 2 | Hele tiltaket unntatt grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | KUT | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg og utstikking. |
| Molde VVS AS | PRO/KPR<br>KUT | 2<br>2 | Utvendig ledningsanlegg<br>Utvendig ledningsanlegg |
| Ove Gjendem AS | UTF | 2 | Grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |
| Buset AS | KPR/KUT | 2 | Utstikking |

### *Innkomne merknader/uttalelser*

Sivilforsvaret har ved brev av 30.11.2009 gitt dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom.

Molde Vann og Avløp KF har godkjent avfallsplan for nybygget på visse vilkår ved brev av 08.12.2009.

Arbeidstilsynet Midt-Norge har gitt samtykke til planene ved brev av 17.12.2009.

### *Kommunens vurdering*

Ansvar og kontroll

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

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

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

Krav i teknisk forskrift

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

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

### *Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket*

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

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak dersom det er endringer.
2. Kontrollplan for brannteknisk prosjektering, som viktig og kritisk kontrollområde.
3. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
4. Brannteknisk konsept og kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering, jf. avsnittet ”Varsel om tilsyn”.
5. Forslag til materialbruk og fargevalg, jf. avsnittet estetisk vurdering.
6. Dokumentasjon på støydempingstiltak i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.2.

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

**V e d t a k:**

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

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Buset AS og Kleive Betongbygg AS
3. Vilkår stilt fra andre myndigheter skal iakttas og etterkommes.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

### *Klageadgang*

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Anne Lene Helgetun

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Møre og Romsdal sivilforsvarsdistrikt | Enenvegen 2A | 6416 | MOLDE |
| BERG-INVEST AS | Fannestrandvegen 125 | 6405 | MOLDE |
| Arbeidstilsynet Midt-Norge | Postboks 4368 Hospitalsløkkan | 7417 | Trondheim |
| Molde Vann og Avløp KF.- | | | |

# Molde kommune

Byggesak og geodata

## Melding om vedtak

**Nr. 10/211**

Kleive Betongbygg AS
Enenvegen 2 A
6416 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2008/8293-0 | Anne Lene Helgetun | 26/96/26/242/26/243/ 26/723/26/291/26/29 3 | 07.06.2010 |

---

## Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket. Gnr. 26 bnr. 96, Frænavegen 107. Berg Invest AS.

---

### *Saksopplysninger:*

| | |
|---|---|
| Ansvarlig søker: | KLEIVE BETONGBYGG AS |
| Tiltakshaver: | BERG-INVEST AS |
| Hjemmelshaver: | Frænavegen 107 AS – gnr. 26/96, 26/242, 26/243 og 26/291 |
| | Erik Berg – gnr. 26/273 og 26/293 |

Ved søknad datert 15.04.2010 søkes det om igangsettingstillatelse for resterende arbeider i forbindelse med oppføring av nybygg i Frænavegen 107. Supplerende etterlyst dokumentasjon er mottatt 28.05.2010.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse for nybygg med tilhørende utomhusanlegg den 16.10.2009 i sak DS 09/434.
- Igangsettingstillatelse for grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg er gitt den 04.11.2009 i sak DS 09/474.
- Igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider den 22.12.2009 i sak DS 09/564.
- Igangsettingstillatelse for fundamenter, slakkarmert betong butikk og betongelementdekke over butikk 20.04.2010 i sak DS 10/135.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra NEAS Brannconsult AS
- kontrollerklæring for prosjektering av forspente betongelementer fra Kleive Betongbygg AS og NEAS Brannconsult AS
- branntekniske tegninger, brannteknisk dokumentasjon og kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering
- beskrivelse og tegninger med forslag til materialbruk og fargevalg
- dokumentasjon på støydempingstiltak

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

| Foretak | Funksjon | Tiltakskl. | Ansvarsområde |
|---|---|---|---|
| Kleive Betongbygg AS | SØK | 2 | Søkerfunksjon |
| Kleive Betongbygg AS | PRO | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg |
| | KPR | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg og utstikking |
| | UTF | 2 | Hele tiltaket unntatt grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |
| | KUT | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg og utstikking. |
| Molde VVS AS | PRO/KPR | 2 | Utvendig ledningsanlegg |
| | KUT | 2 | Utvendig ledningsanlegg |
| Ove Gjendem AS | UTF | 2 | Grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |
| Buset AS | KPR/KUT | 2 | Utstikking |
| NEAS Brannconsult AS | KPR | 3 | Brannteknisk prosjektering |

### *Innkomne merknader/uttalelser*

Molde brann- og redningstjeneste har stilt spørsmål ved den branntekniske dokumentasjonen ved e-post av 01.06.2010. Disse spørsmålene er besvart ved e-post av 07.06.2010 fra NEAS Brannconsult AS.

### *Kommunens vurdering*

Fargevalg

Kommunen har ingen spesielle merknader til innsendte forslag til farge- og materialvalg.

Ansvar og kontroll

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

Tilsyn med brannteknisk prosjekteringen

Etter avklaring i e-post av 07.06.2010 fra NEAS Brannconsult AS, vurderes den branntekniske dokumentasjonen som tilfredsstillende.

### *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:**

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

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. 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 skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

### *Klageadgang*

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Anne Lene Helgetun

Kopi til:
BERG-INVEST AS Fannestrandvegen 125 6405 MOLDE
Brann- og redningstjenesten

# Molde kommune

Byggesak og geodata

## Melding om vedtak

**Nr. 09/474**

KLEIVE BETONGBYGG AS
Enenvegen 2A
6416 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2008/8293-0 | Anne Lene Helgetun | 26/96 | 04.11.2009 |

---

## Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket. Gnr. 26 bnr. 96, Frænavegen 107. Berg Invest AS.

---

### *Saksopplysninger:*

Ansvarlig søker: KLEIVE BETONGBYGG AS
Tiltakshaver: BERG-INVEST AS
Hjemmelshaver: Frænavegen 107 AS – gnr. 26/96, 26/242 og 26/243
Erik Berg – gnr. 26/273, 26/291 og 26/293

Ved søknad datert 22. og 26.10.2009 søkes det om igangsettingstillatelse for grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg i Frænavegen 107. Rammetillatelse for nybygg med tilhørende utomhusanlegg er gitt den 16.10.2009 i sak DS 09/434.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Molde VVS AS
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra Ove Gjendem AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Kleive Betongbygg AS og Molde VVS AS

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

| **Foretak** | **Funksjon** | **Tiltakskl.** | **Ansvarsområde** |
|---|---|---|---|
| Kleive Betongbygg AS | SØK | 2 | Søkerfunksjon |
| Kleive Betongbygg AS | PRO/KPR<br>KUT | 2<br>2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg<br>Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg |
| Molde VVS AS | PRO/KPR<br>KUT | 2<br>2 | Utvendig ledningsanlegg<br>Utvendig ledningsanlegg |
| Ove Gjendem AS | UTF | 2 | Grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |

Ansvaret for de enkelte oppgavene er avklart med søker i telefonsamtale den 04.11.2009.

### *Innkomne merknader/uttalelser*

Molde Vann og Avløp KF har godkjent sanitærmelding for utvendig ledningsanlegg på visse vilkår ved brev av 03.11.2009.

### *Kommunens vurdering*

Ansvar og kontroll

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

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

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

Krav i teknisk forskrift

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

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

### *Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket*

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

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak dersom det er endringer.
2. Kontrollplan for viktige og kritiske kontrollområder.
3. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
4. Godkjenning av avfallsplan fra Molde Vann og Avløp KF.
5. Samtykke fra Arbeidstilsynet Midt-Norge. Vilkår stilt fra annen myndighet må oppfylles.
6. Dispensasjon fra plikten til bygge tilfluktsrom fra Møre og Romsdal Sivilforsvarsdistrikt.
7. Brannteknisk konsept og kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering, jf. avsnittet ”Varsel om tilsyn”.
8. Forslag til materialbruk og fargevalg, jf. avsnittet estetisk vurdering.
9. Dokumentasjon på støydempingstiltak i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.2.

---

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

**V e d t a k:**

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

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:

- Molde VVS AS og Ove Gjendem AS

3. Molde Vann og Avløp KF sine vilkår i godkjent sanitærmelding datert 04.11.2009 skal etterkommes.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

### *Klageadgang*

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Anne Lene Helgetun

Kopi til:
BERG-INVEST AS Fannestrandsveien 125 6405 MOLDE
Molde Vann og Avløp KF.-

# Molde kommune

Byggesak og geodata

## Melding om vedtak

**Nr. 10/135**

Kleive Betongbygg AS
Enenvegen 2a
6416 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2008/8293-0 | Anne Lene Helgetun | 26/96/26/242/26/243/26/723/26/291/26/293 | 20.04.2010 |

---

## Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket. Gnr. 26 bnr. 96, Frænavegen 107. Berg-Invest AS.

---

### *Saksopplysninger:*

Ansvarlig søker: KLEIVE BETONGBYGG AS
Tiltakshaver: BERG-INVEST AS
Hjemmelshaver: Frænavegen 107 AS – gnr. 26/96, 26/242, 26/243 og 26/291
Erik Berg – gnr. 26/273 og 26/293

Ved søknad datert 15.04.2010 søkes det om igangsettingstillatelse for fundamenter, slakkarmert betong butikk og betongelementdekke over butikk.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse for nybygg med tilhørende utomhusanlegg den 16.10.2009 i sak DS 09/434.
- Igangsettingstillatelse for grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg er gitt den 04.11.2009 i sak DS 09/474.
- Igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider den 22.12.2009 i sak DS 09/564.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Kleive Betongbygg AS
- kontrollerklæring for prosjektering av forspente betongelementer fra Kleive Betongbygg AS

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

| Foretak | Funksjon | Tiltakskl. | Ansvarsområde |
|---|---|---|---|
| Kleive Betongbygg AS | SØK | 2 | Søkerfunksjon |
| Kleive Betongbygg AS | PRO | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg |
| | KPR | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg og utstikking |
| | UTF | 2 | Hele tiltaket unntatt grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |
| | KUT | 2 | Hele tiltaket unntatt utvendig ledningsanlegg og |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | utstikking. |
| Molde VVS AS | PRO/KPR<br>KUT | 2<br>2 | Utvendig ledningsanlegg<br>Utvendig ledningsanlegg |
| Ove Gjendem AS | UTF | 2 | Grunnarbeider og utvendig ledningsanlegg |
| Buset AS | KPR/KUT | 2 | Utstikking |

### *Kommunens vurdering*

Ansvar og kontroll

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

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

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

Krav i teknisk forskrift

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

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

### *Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket*

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

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak dersom det er endringer.
2. Kontrollplan for brannteknisk prosjektering, som viktig og kritisk kontrollområde.
3. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
4. Brannteknisk konsept og kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering, jf. avsnittet ”Varsel om tilsyn” i rammetillatelse av 16.10.2009.
5. Forslag til materialbruk og fargevalg, jf. avsnittet ”Estetisk vurdering” i rammetillatelse av 16.10.2009.
6. Dokumentasjon på støydempingstiltak i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3.2.

---

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

**V e d t a k:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a nr. 2 gis det igangsettingstillatelse for fundamenter, slakkarmert betong butikk og betongelementdekke over butikk under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:

- Kleive Betongbygg AS

3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

### *Klageadgang*

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 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

Anne Lene Helgetun

Kopi til:
BERG-INVEST AS Fannestrandvegen 125 6405 MOLDE

# Molde kommune
Byggesak og geodata

## Melding om vedtak
**Nr. 12/71**

KLEIVE BETONGBYGG AS
Enenvegen 2A
6416 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2008/8293-0 | Mona Aagaard-Nilsen | 26/96 | 02.03.2012 |

---

## Endring av tillatelse for tiltak på gnr. 26 bnr. 96, Frænavegen 107.

## Berg Invest AS

---

### *Saksopplysninger:*

Ansvarlig søker: KLEIVE BETONGBYGG AS
Tiltakshaver: BERG-INVEST AS

Søknaden er datert 16.02.12 og gjelder endring av rammetillatelse gitt den 16.10.09 i sak DS 09/434. Det søkes om godkjenning av tegninger "som bygget". Søknaden medfører i henhold til innsendte tegninger en økning i bruksarealet fra 6.692 $m^2$ til 7.584 $m^2$.

Søknaden har følgende innhold:

- situasjonsplan datert revidert 18.10.10
- plan-, snitt- og fasadetegninger datert 20.05.10, 16.02.11 og 13.08.10

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

- Situasjonsplan, tegning nr. A10-1 datert 03.09.09, sist revidert 06.10.09
- Butikk, tegning nr. A20-6 datert 07.09.09, sist revidert 06.10.09
- Leiligheter, parkering og boder, 1. etasje, tegning nr. A20-5 datert 04.09.09, sist revidert 06.10.09
- Leiligheter 2. etasje, tegning nr. A20-4 datert 04.0909, sist revidert 06.10.09
- Leiligheter 3. etasje, tegning nr. A20-3 datert 16.06.09, sist revidert 06.10.09
- Leiligheter 4. etasje, tegning nr. A20-2 datert 16.06.09, sist revidert 06.10.09
- Snitt A, tegning nr. A30-1 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Snitt B, tegning nr. A30-2 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Snitt C, tegning nr. A30-3 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader bygg 3, tegning nr. A40-1 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader bygg 2, tegning nr. A40-2 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader bygg 1, tegning nr. A40-3 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09
- Fasader sør og nord, tegning nr. A40-4 datert 09.09.09, sist revidert 06.10.09

### *Kommunens vurdering*

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

---

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, tegning nr. A10.1 datert 09.09.09, sist revidert 18.10.10
   - Butikk, tegning nr. A20.1.2.7 datert 09.09.09, sist revidert 20.05.10
   - Leiligheter, parkering og boder, 1. etasje, tegning nr. A20.1.2.11.4 datert 09.09.09, sist revidert 16.02.11
   - Leiligheter 2. etasje, tegning nr. A20.1.2.11.3 datert 09.0909, sist revidert 16.02.11
   - Leiligheter 3. etasje, tegning nr. A20.1.2.11.2 datert 09.09.09, sist revidert 16.02.11
   - Leiligheter 4. etasje, tegning nr. A20.1.2.11.1 datert 09.09.09, sist revidert 16.02.11
   - Snitt A og C, tegning nr. A30.2.1 datert 09.09.09, sist revidert 13.08.10
   - Snitt B, tegning nr. A30.2.2 datert 09.09.09, sist revidert 13.08.10
   - Fasader bygg 1, tegning nr. A40.3 datert 09.09.09, sist revidert 13.08.10
   - Fasader bygg 2, tegning nr. A40.2 datert 09.09.09, sist revidert 13.08.10
   - Fasader bygg 3, tegning nr. A40.1 datert 09.09.09, sist revidert 13.08.10
   - Fasader sør og nord alle bygg, tegning nr. A40.4 datert 09.09.09, sist revidert 13.08.10
3. 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 tillatelsene.

**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

**Kopi til:**
BERG-INVEST AS Fannestrandsvegen 125 6405 MOLDE

Utskriftsdato: 05.06.2025

# 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.** | 26 | **Bruksnr.** | 96 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 29 |
| **Adresse** | Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 4 041,40 kr |
| Eiendomsskatt | 9 079,00 kr |
| Renovasjon | 3 630,76 kr |
| Vann | 3 287,36 kr |
| **Sum** | **20 038,52 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Vann - Abonnementsledd | 130 m2 | 13.22 | 1/1 | 0 % | 1 719,25 kr | 859,63 kr |
| Vann - Stipulert forbruk | 130 m3 | 13.30 | 1/1 | 0 % | 1 729,00 kr | 864,50 kr |
| Avløp - Abonnementsledd | 130 m2 | 14.84 | 1/1 | 0 % | 1 928,88 kr | 964,45 kr |
| Avløp - Stipulert forbruk | 130 m3 | 14.45 | 1/1 | 0 % | 1 878,50 kr | 939,25 kr |
| Renovasjon - Fastledd pr boenhet | 1 stk | 3191.00 | 1/1 | 0 % | 3 191,00 kr | 1 595,50 kr |
| Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke | 4 stk | 4316.00 | 1/37 | 0 % | 466,60 kr | 233,30 kr |
| Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke | 4 stk | 2239.00 | 1/37 | 0 % | 242,05 kr | 121,02 kr |
| eSkatt - Boliger | 2522100 Prom | 3.60 | 1/1 | 0 % | 9 080,00 kr | 4 539,50 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bruksareal (BRA) | 130 m2 | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| | | | | **Sum** | **20 235,28 kr** | **10 117,15 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.*

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

*Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.*

**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.

Skatteetaten

Dato
02.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1506 MOLDE**

Gnr 26 Bnr 96 Fnr 0 Snr 29

**Eiendommens adresse:**

Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE

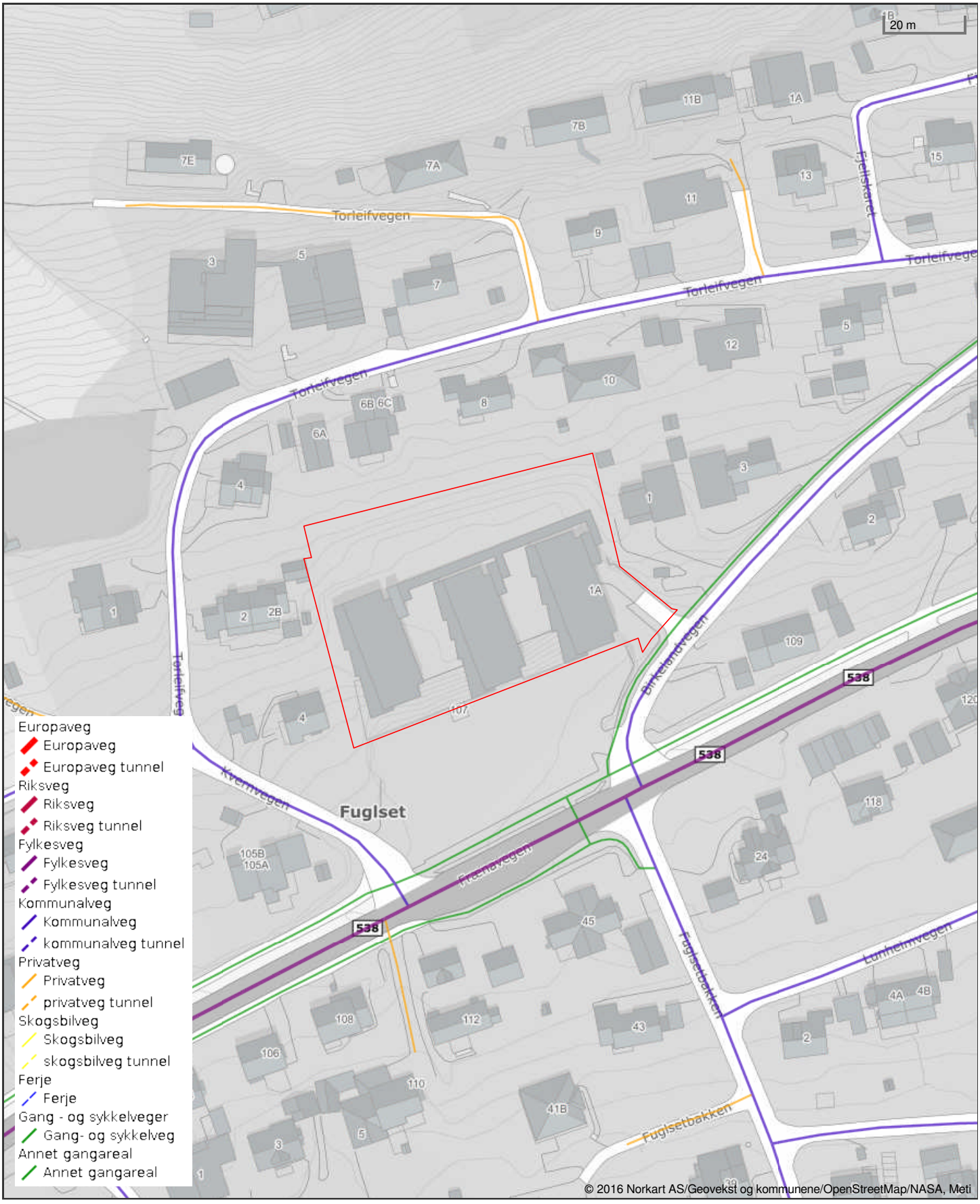
**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 968 071 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 872 282 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 05.06.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1506 - 26/96//




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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS**

Dato: 06.06.2025

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: | **26** | Bnr: | **96** | Fnr: | | Snr: | **29** |
| Adresse: | **Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE** | | | | | | |

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

**Kommentar:**

**Det er ikke registrert noe 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: 05.06.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021353 Naboeiendom/nærområde

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **26** | Bnr: | **96** | Fnr: | | Snr: | **29** |
| Adresse: | **Birkelandvegen 1A, 6416 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.*

PRIVATMEGLEREN

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 26, bnr. 96, snr. 29 i Molde
Adresse: Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE
Onr. 45251119

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2.686 pr måned.

Felleskostnader inkluderer: Alle sameiekostnader inkludert kabel-tv/internett

Fordeling av felleskostnader:

| | | |
|---|---|---|
| renteutgifter | Kr | 0 |
| avdrag | Kr | 0 |
| og driftsutgifter | Kr | 2.686 |

Utestående krav: 0 pr 05.06.2025

Forsikret i GJENSIDIGE Polisenr 80785690 Forfall _____ Betalt 38 925,-
2 kvartal er betalt.

Andel felles gjeld kr. 0 pr 05.06.2025
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr -
Lånetype - Antall terminer årlig : -
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. ca 25 000,- pr -
Total formue kr. -1 020 119,- pr -
(Driftskonto og sparekonto)

### 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

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)? se husreglene

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr 2000,-

Evt. andre gebyrer Kr –

Kontonummer for gebyrer: 7435 05 64431

Styreleder i sameiet

Navn: ARVID LOE

Adresse: BIRKELANDVEGEN 1A, 6416 MOLDE

Telefon: 407 00 330

Fax: –

E-post: loearvid@gmail.com

Send svar til: emil.hollingen@privatmegleren.no

Dato og sted: 6/6-2025

Animen Berg for Sameiet fuglset Terrasse

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Fuglset terrasse
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 29.06.2011.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Fuglset terrasse. Sameiet består av 36 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 9 parkeringsseksjoner av eiendommen gnr.26, bnr. 96 i Molde kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.04.2011.

### 1-2 Parkering
Alle boligseksjoner unntatt leilighet 207 har biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg tinglyst som tilleggsdel.
9 biloppstillingsplasser er seksjonert som egne seksjoner. Eierne av disse seksjonene dekker utgifter og har stemmerett etter sin seksjonsbrøk.

## 2. Rettslig råderett

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

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Leilighetene 202,203,204,206,207 og 208 har utgang fra egen veranda til fellesareal.
Seksjonseierne gis disposisjonsrett til naturlig tilliggende uteområde ved at de holder dette i orden/velstelt.

### 3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Eiere av leiligheter nevnt i pkt 3-1 (4) har vedlikeholdsansvaret for naturlig tilliggende uteområde.

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

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

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Boligseksjonene har felles varmepumpeanlegg med næringsseksjonen, dette sørger for fjernvarme til boligseksjonene. Fordeling mellom boligseksjonene og næringsseksjonen skjer etter bruk (fordeling etter uttatt effekt), mens det interne forbruket boligseksjonene imellom fordeles etter areal. Garasjeseksjonene har ikke oppvarming, kun avkastluft fra ventilasjon.

Leilighetene 101, 102 og 103 skal ikke være med på betaling av kostnader forbundet med drift og vedlikehold av heis
Det samme gjelder næringsseksjonen.

Kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkelt sameier, og er derfor ikke en del av sameiets budsjett.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### 5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 5-3 Heftelsesform

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret - sammensetning**
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.
Det bør legges opp til at det i styret sitter representanter både fra nærings – og boligdelen.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

**7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 8. Sameiermøtet

**8-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

**8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/Sameiet.

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

**8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter seksjonsbrøk.
Det henstilles til at næringseksjonen ikke avgir i stemme i saker som kun angår boligdelen og at boligdelen ikke avgir stemme i de saker som kun angår næringsdelen.

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

**8-7 Vedtak på sameiermøtet**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

## 9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

### 9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### 9-2 Mindretallsvern

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

## 10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



# Husordensregler
# for
# Sameiet Fuglset Terrasse

Vedtatt på sameiemøte 27. mars 2012

oooOOOooo


1. **Hensikt**
2. **Alminnelige husordensregler**
3. **Regler for ro i leilighetene**
4. **Garasje / Parkering**
5. **Renhold, dugnad m.m.**
6. **Dyrehold**
7. **Salg, utleie, ansvar**
8. **Instrukser**
9. **Diverse**


## 1. Hensikt

1.1 Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold mellom oss som bor i sameiet, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.2 Ordensreglene er et supplement til "Vedtekter for Sameiet Fuglset Terrasse", vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. juni 2011.

## 2. Alminnelige husordensregler

2.1 Trapper, trapperom, parkeringskjeller og annet fellesareareal skal holdes ryddig. Unngå å plassere ski, kjelker og annet løsøre på disse stedene.

2.2 Sykler parkeres på anviste plasser, eller på egen biloppstillingsplass (foran eller bak bil).

2.3 Garasjeport skal være lukket. Dører til garasje, dører til østre trapperom, bodkorridor og avfallsrom skal alltid holdes låst. Det samme gjelder inngangsdør til trapperom i andre etasje (terrengnivå over parkeringskjeller).

2.4 Utvendige brannstiger skal kun brukes til evakueringsformål. Annen bruk er ikke tillatt.

2.5 Permanente antenner, skilter og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjennelse. Likeledes skal beplanting og lignende av fellesareal godkjennes av styret.

2.6 Styret besørger levering og fagmessig montering av festesokkel for balkongflagg. Dette for å få ensartet og ryddig plassering, men også av hensyn til at det ikke skal skje skader på bygning og rekkverk.

2.7 Røyking er ikke tillatt i heis, trapperom, svalganger (pga. ventilasjonsanleggenes luft-inntak), parkeringskjeller og bodarealer. Det er heller ikke tillatt å bruke åpen ild i parkerings-kjeller og bodarealer. Sigarettsneiper og snusposer forutsettes ikke henslengt på fellesareal, men anbragt på dertil egnet sted.

2.8 Retningslinjer for grilling.

2.8.1 Ved grilling på terrasser er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner.

2.8.2 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2.8.3 Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.

## 3. Regler for ro i leilighetene

3.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til de alminnelige regler for nattero mellom kl 23:00 – 07:00.

3.2 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring skal unngås i dette tidsrommet.

3.3 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3.4 Leilighetenes soverom er plassert ved inngangspartiene. Vis derfor særlig hensyn ved passering.

## 4. Garasje / Parkering

4.1 Garasjeplassene i parkeringskjeller skal brukes for parkering av beboernes kjøretøy, på egne plasser, eller på avtalt/leid plass. Lagring av løsøre eller skrot forutsettes ikke langtidslagret i garasje. I ekstreme tilfeller kan styret beordre rydding for eiernes regning.

4.2 Omfattende reparasjoner og renovering av motorkjøretøy skal ikke foregå i parkerings-kjelleren. Leking i garasjekjelleren er ikke tillatt.

4.3 Vask av biler må ikke skje i parkeringskjeller. Dette av forskjellige grunner, men spesielt fordi avløpsystemet ikke er beregnet for dette. Biler med olje- og drivstofflekkasje må ikke plasseres i parkeringskjeller. Dette både pga brannfare, og ett ikke tilpasset avløpsystem.

4.4 Støvsuging og lignede av kjøretøy kan gjøres i parkeringskjeller, dersom dette ikke medfører vesentlige problemer for de øvrige beboerne.

4.5 Gjesteparkering skal skje på anviste plasser sydøst for terrassebygget, samt på butikkens parkeringsplasser mot syd. Gjesteparkering er beregnet for korttidsparkering, og skal derfor ikke nyttes til hensetting av tilhengere, campingvogner etc., samt biler som ikke er i bruk. Slike innretninger kan styret beordre fjernet for eiers regning.

4.6 Kjøring og parkering av motorkjøretøy er generelt ikke tillatt på sameiets gangareal. Passering av møtende kjøretøy foran parkeringskjeller tillates på gangarealet, samt korttidsparkering for av-/pålessing av møbler, varer og utstyr, samt syketransport og legebesøk. Motor skal ved slik parkering være avslått.

## 5. Renhold, dugnader m.m.

5.1 Vask av trapper og heis blir utført av renholdsfirma.

5.2 Nødvendig renhold av parkeringskjeller, vedlikehold av utearealer, plenklipping og lignende, samt snørydding, blir utført av innleid firma.

5.3 Tørking og lufting av tøy.

5.3.1 Hvis man ønsker å tørke tøy i friluft, bør tøyet henges så lavt på terrassen eller svalgangen at det ikke skjemmer.

5.3.2 Terrasser, svalganger og lignede bør generelt ikke brukes til banking eller risting av tepper eller annet tøy. Dersom slikt arbeide likevel må gjøres, må det tas tilstrekkelig hensyn til naboer og omgivelsene for øvrig.

5.4 Håndtering av avfall.

5.4.1 Det er plassert avfallskonteinere i 2 avfallsrom mot øst. Avfall levert i avfallsrommene skal sorteres i 4 forskjellige fraksjoner (papir/kartong, plast, restavfall og matavfall. I tillegg er det utdelt tre beholdere (en rød, en blå og en grå) for hver leilighet. Alle bes bidra til en god og riktig avfallssortering, samt orden og ryddighet i avfallsrommene. Dette vil være med på å holde fellesutgiftene lavest mulig.

5.4.2 I **avfallsrom nord** skal papir/kartong legges i merkede konteinere. Pappesker brettes/flatlegges slik at de opptar minst mulig plass i konteinerne. Melkekartonger skylles og brettes før de legges i konteineren.
Plast, herunder også isopor, skal legges i tilgjengelige plastsekker.

5.4.3 I **avfallsrom syd** skal matavfall/bioavfall, i tette plastposer, legges i konteinerne merket bioavfall. Restavfall (uten matrester) legges i konteinerne merket restavfall.

5.4.4 Annet avfall, som for eksempel glass, metall, miljøfarlig avfall etc. skal leveres til respektive innsamlingssteder i nærheten.

5.5 Sluker / avløpsrør.

5.5.1 Beboerne plikter, så langt mulig, å sørge for at avløpsrør og sluker ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. Rørteknisk utstyr (vasker, vaskemaskiner etc.) må jevnlig ettersees for å avverge vannskader.

5.6 Dugnader i sameiet.

5.6.1 Det legges normalt ikke opp til at vedlikehold etc. skal skje på dugnad.

5.6.2 Styret legger opp til at det arrangeres sosiale samlinger for beboerne, normalt på fellesarealet mot nord. Slike arrangement vil måtte baseres på dugnad, med frivillig deltakelse.

## 6. Dyrehold

6.1 Hold av hund og katt kan, etter at det er meldt til styret, tillates dersom det ikke er til sjenanse eller ulempe for beboerne, eller andre som ferdes på sameiets område. Dyrene skal være merket, og leies i bånd utendørs. Båndtvang gjelder også katter. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid. Sjenerende bjeffing vil ikke aksepteres. Det skal ikke etterlates ekskrementer på sameiets arealer. Det er ikke tillatt å binde fast dyret på sameiets fellesarealer.

6.2 Styret kan nekte dyrehold, og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## 7. Salg, utleie av leilighet, ansvar

7.1 Eier av leilighet/seksjon er ansvarlig for at Sameiets vedtekter og husordensregler overholdes. Dette gjelder også ved fremleie.

7.2 Salg, bytte eller utleie av leilighet skal meldes til styret før innflytting. Disse forhold reguleres for øvrig i Sameiets vedtekter.

## 8. Instrukser

8.1 Det skal i tillegg til disse regler foreligge instrukser for spesielle tjenester som for eksempel vaktmestertjeneste og vaske-/vedlikeholdstjenester. Av instruksen skal det fremgå hva arbeidet består i, og hva som skal utføres.

8.2 Nødprosedyrer.

8.2.1 Både boligdelen og næringsdelen, tilknyttet sameiet, har brannalarmanlegg med direktevarsling til brannvesenet. Det legges opp til jevnlig instruksjon i, og testing av varslingsanlegget.

8.2.2 Styret vil vurdere om ett felles anlegg for innbruddalarm bør tilbys beboerne.

8.2.3 Alarmknapp i heisen er tilknyttet vakttelefon. Beskrivelse av fremgangsmåte skal finnes oppslått i heisen.

8.2.4 Nødprosedyre for garasjeport, dersom portåpner ikke virker, eller om andre problemer oppstår, er oppslått/opphengt ved porten.

8.2.5 Hovednøkkel for hele sameiet vil bli oppbevart på nærmere angitt sted. Denne kan bare benyttes under helt spesielle omstendigheter.

## 9. Diverse

9.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal gis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret behandler i første rekke saker som angår hele sameiet, og fellesarealer.

9.2 Ved valg av styre bør det være representanter fra hvert bygg, i tillegg til næringsdelen. Disse fungerer da som "tillitsmenn" for sine respektive bygg/formål.

9.3 Som selveier vil forhold som angår den enkelte leilighet, med tilstøtende disponible arealer, være den enkeltes ansvar.

9.4 Eventuelle klager overfor en nabo for brudd på husordensreglene, eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet – og problemet kan løses. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.

9.5 Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensregler.

9.6 Ved eventuelle behov for nye nøkler til leiligheter/seksjoner, kan disse rekvireres gjennom styret v/styreleder. Kostnadene bæres av den enkelte.

9.7 Disse husordensregler gjelder fra den dato de vedtas i sameiermøte. Reglene kan deretter bare endres ved ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

oooOOOooo

**Sameiet Fuglset Terrasse**

**Org.nr. 997 274 091**

# STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art og sted
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 26, bnr 96 i Molde kommune.

Fortsatt drift
Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Årsresultat og disponeringer
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse fyldestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskifte.

| | |
|---|---|
| Styret foreslår slik disponering av selskapets overskudd på | kr 9 179,- |
| Overført til annen egenkapital | kr 9 179,- |

Resultat, investering, finansiering og likviditet
Årsresultatet er på kr 9 179,- mot underskudd i 2023 på - 40 547,-. Investering i 2024 er utbedring av varmepumpen på kr 157 486,-. Sameiets likviditetsbeholdning pr 31.12.2024 er på kr 1 087 054,-.

Fremtidig utvikling
Forventningene til 2025 må sies å være positiv. I året som kommer vil selskapet bygge videre på det grunnlaget som er lagt i 2024, med fokus på å ivareta sameiernes fellesinteresser.

Ansatte /arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte, men ved behov er det like naturlig å rekruttere kvinner som menn på like vilkår. Styret består av 2 menn og 2 kvinner. Varamedlemmer er 1 kvinne og 1 mann. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø
Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Molde, den ....6/2.....2025

| | | |
|---|---|---|
| Arvid Loe<br>Styrets leder | Nils H. Østerhagen<br>Styrets nestleder | Marita Småge Haukås<br>Styremedlem |
| Anikken Berg<br>Styremedlem | Monica Jensen Haukaas<br>Varamedlem | Adam Wreczycki<br>Varamedlem |

# Årsregnskap 2024
# Sameiet Fuglset Terrasse

# Resultatregnskap

## Sameiet Fuglset Terrasse

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Innbetalt fra boligsseksjoner | | 1 108 370 | 1 149 326 |
| Innbetalt fra næringsseksjon | | 191 526 | 172 268 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 299 896** | **1 321 594** |
| Kostnader boligseksjoner | 2 | 1 142 016 | 1 220 869 |
| Kostnader fordelt med næringsseksjon | 2 | 191 526 | 172 268 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 333 542** | **1 393 137** |
| **Driftsresultat** | | **-33 646** | **-71 543** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Finansinntekter boligseksjoner | | 42 825 | 30 996 |
| **Resultat av finansposter** | | **42 825** | **30 996** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **9 179** | **-40 547** |
| **Årsresultat** | | **9 179** | **-40 547** |
| Avsatt til annen egenkapital | 3 | 9 179 | -40 547 |
| **Sum overføringer** | | **9 179** | **-40 547** |

# Balanse

## Sameiet Fuglset Terrasse

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Omløpsmidler** | | | |
| ***Fordringer*** | | | |
| Kundefordringer | | 17 643 | 18 664 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 176 381 | 139 398 |
| **Sum fordringer** | | **194 024** | **158 062** |
| ***Bankinnskudd, kontanter o.l*** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 087 054 | 1 103 332 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter o.l** | | **1 087 054** | **1 103 332** |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 281 078** | **1 261 394** |
| **Sum eiendeler** | | **1 281 078** | **1 261 394** |

# Balanse

## Sameiet Fuglset Terrasse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Egenkapital boligseksjoner | 3 | 1 104 745 | 1 095 566 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **1 104 745** | **1 095 566** |
| **Sum egenkapital** | | **1 104 745** | **1 095 566** |
| **Gjeld** | | | |
| ***Kortsiktig gjeld*** | | | |
| Leverandørgjeld | | 80 461 | 92 602 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 37 657 | 32 281 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 215 | 40 945 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **176 333** | **165 828** |
| **Sum gjeld** | | **176 333** | **165 828** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 281 078** | **1 261 394** |

Molde, 6 / 2 2025
Styret i Sameiet Fuglset Terrasse

Arvid Loe
styreleder

Anikken Berg
styremedlem

Nils Henning Østerhagen
styremedlem

Marita Småge Haukås
styremedlem

# Noter til regnskapet 2024

**Regnskapsprinsipper**

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 26, bnr 96 i Molde kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering:**
Felleskostnader bokføres etter hvert som de påløper. Inntekt felleskostnader resultatføres etter månedlig fakturering iht vedtatt budsjett. Kostnader næringsseksjoner avregnes fortløpende.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være ikke forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for dette. Felleskostnader fordeles i utgangspunkt med 36,8% på næring og 63,2 % på boligseksjonene.

Innbetalinger for næringsseksjonen tilsvarer andel felleskostnader for næringsseksjonen, og resultat for denne seksjonen går dermed i balanse. Evt overskudd/underskudd og egenkapital vil da tilhøre boligseksjonene i sin helhet.

Sameiet er ikke skattepliktig.

**Note 1 Anleggsmidler**

| | Varmepumpeanlegg | Sum |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.24 | 1 932 378 | 1 932 378 |
| **= Anskaffelseskost 31.12.24** | **1 932 378** | **1 932 378** |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | 1 932 378 | 1 932 378 |
| **= Bokført verdi 31.12.24** | **0** | **0** |
| | | |
| Økonomisk levetid | 10 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

# Noter til regnskapet 2024

**Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte**

Selskapet har ingen ansatte.

Det er utbetalt kr. 72 000 i honorar til styret i 2024

**Note 3 Egenkapital**

| | Boligseksjoner | Sum egenkapital |
|---|---|---|
| Innbetalt startkapital | 360 000 | 360 000 |
| | | 0 |
| **Egenkapital 01.01** | 1 095 566 | 1 095 566 |
| Årets resultat | 9 179 | 9 179 |
| **Egenkapital 31.12** | **1 104 745** | **1 104 745** |

# Saldobalanse

Klient Sameiet Fuglset Terrasse
Org.nr 997274091

| Kontonr | Kontobetegnelse | Foreløpig 2024 | Oppgjørsposter 2024 | Endelig 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 1500 | Kundefordringer | 17 643,00 | 0,00 | 17 643,00 |
| 1742 | Forskuddsbet.forsikring | 45 964,00 | 0,00 | 45 964,00 |
| 1749 | Andre forskuddsbet.kostnader | 61 343,46 | 0,00 | 61 343,46 |
| 1760 | Påløpt renteinntekt | 28 596,21 | 0,00 | 28 596,21 |
| 1920 | Bankinnskudd | 438 362,24 | 0,00 | 438 362,24 |
| 1921 | Høyrentekonto | 621 121,00 | 0,00 | 621 121,00 |
| 1950 | Bankinnskudd for skattetrekk | 27 571,00 | 0,00 | 27 571,00 |
| 2000 | Egenkapital | -1 095 565,98 | -9 178,70 | -1 104 744,68 |
| 2400 | Leverandørgjeld | -80 461,25 | 0,00 | -80 461,25 |
| 2600 | Forskuddstrekk | -27 504,00 | 0,00 | -27 504,00 |
| 2770 | Skyldig arbeidsgiveravgift | -10 153,00 | 0,00 | -10 153,00 |
| 2900 | Forskudd fra kunder | 40 477,02 | 0,00 | 40 477,02 |
| 2960 | Annen pål.kostnad/periodisering | -23 875,00 | 0,00 | -23 875,00 |
| 2995 | Innbet.stiftelsesomkostninger | -34 340,00 | 0,00 | -34 340,00 |
| 3900 | Akto utfakt.sameie bolig | -863 534,04 | 0,00 | -863 534,04 |
| 3901 | Utfakt. kabel TV / Internett | -244 836,00 | 0,00 | -244 836,00 |
| 3903 | Akto utfakt. Sameiet Næring | -191 526,02 | 0,00 | -191 526,02 |
| 3908 | Purregebyr | -280,00 | 0,00 | -280,00 |
| 3950 | Diverse viderefakturert | -19 744,11 | 0,00 | -19 744,11 |
| 4103 | Strøm - undermåler VP | 118 392,00 | 0,00 | 118 392,00 |
| 4104 | Strøm - undermåler El-kjel | 26,00 | 0,00 | 26,00 |
| 4105 | Strøm - undermåler beredere | 28 520,00 | 0,00 | 28 520,00 |
| 4106 | Strøm fellesareal | 96 044,48 | 0,00 | 96 044,48 |
| 4107 | Strøm - elbil ladere | 16 627,00 | 0,00 | 16 627,00 |
| 4140 | Renhold | 101 914,78 | 0,00 | 101 914,78 |
| 4142 | Snøbrøyting, sandstrøing | 21 931,25 | 0,00 | 21 931,25 |
| 4143 | Diverse driftskostnader | 17 490,50 | 0,00 | 17 490,50 |
| 4146 | Telefonlinje Heiser | 3 029,00 | 0,00 | 3 029,00 |
| 4151 | Vaktmester | 41 037,50 | 0,00 | 41 037,50 |
| 4153 | Service branninstallasjoner | 45 825,62 | 0,00 | 45 825,62 |
| 4163 | Service heis | 40 830,00 | 0,00 | 40 830,00 |
| 4166 | Service låser og dører | 4 640,00 | 0,00 | 4 640,00 |
| 4168 | Service VP | 157 485,05 | 0,00 | 157 485,05 |
| 4170 | Vedlikehold bolig | 67 394,25 | 0,00 | 67 394,25 |
| 4173 | Løpende vedlikehold | 4 575,00 | 0,00 | 4 575,00 |
| 4193 | Kabel-TV / Internett | 242 565,84 | 0,00 | 242 565,84 |
| 5330 | Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa | 72 000,00 | 0,00 | 72 000,00 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 10 152,00 | 0,00 | 10 152,00 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold bygninger | 2 823,81 | 0,00 | 2 823,81 |
| 6701 | Honorar revisjon | 16 737,50 | 0,00 | 16 737,50 |
| 6710 | Honorar forretningsfører | 100 906,00 | 0,00 | 100 906,00 |
| 6940 | Porto | 1 150,00 | 0,00 | 1 150,00 |
| 7500 | Forsikringspremie | 132 161,34 | 0,00 | 132 161,34 |
| 7740 | Øreavrunding | -33,65 | 0,00 | -33,65 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | 9 341,00 | 0,00 | 9 341,00 |
| 7792 | Andel næringsseksjon, motkonto | 0,00 | -191 526,02 | -191 526,02 |
| 7793 | Andel næringsseksjon | 0,00 | 191 526,02 | 191 526,02 |
| 8050 | Annen renteinntekt | -30 306,80 | 0,00 | -30 306,80 |
| 8070 | Annen finansinntekt | -12 518,00 | 0,00 | -12 518,00 |
| 8960 | Overføringer annen egenkapital | 0,00 | 9 178,70 | 9 178,70 |
| | | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

## Sammendrag

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1199 | - 1950 | 1 240 600,91 | 0,00 | 1 240 600,91 |
| 2000 | - 2999 | -1 231 422,21 | -9 178,70 | -1 240 600,91 |
| 3900 | - 3950 | -1 319 920,17 | 0,00 | -1 319 920,17 |
| 4102 | - 4193 | 1 008 328,27 | 0,00 | 1 008 328,27 |

| Kontonr | Kontobetegnelse | Foreløpig 2024 | Oppgjørsposter 2024 | Endelig 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Sammendrag** | | | | |
| 5000 | - 5409 | 82 152,00 | 0,00 | 82 152,00 |
| 6000 | - 6940 | 121 617,31 | 0,00 | 121 617,31 |
| 7100 | - 7796 | 141 468,69 | 0,00 | 141 468,69 |
| 8050 | - 8960 | -42 824,80 | 9 178,70 | -33 646,10 |
| | | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

**Protokoll årsmøte 2025**

**Sameiet Fuglset Terrasse**

**Tid: Torsdag 27.mars klokken 18.00**
**Sted: Molde Fjordhotell**

**Sak 1. Konstituering**

- Valg av møteleder: Arvid Loe ble valgt.
- Valg av protokollfører: Anikken Berg ble valgt.
- Valg av to medlemmer til å signere protokollen: Erling Lillebostad og Gerd Olaug Rotlid ble valgt.
- 13 av 36 leilighetseiere møtte. 1 representant fra næringsdelen møtte.

**Sak 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**

- Innkalling og dagsorden ble godkjent.
- Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

**Sak 3. Styrets forslag til årsberetning for 2024**

Årsberetningen ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

**Sak 4. Revidert regnskap for 2024**

Regnskapet ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

**Sak 5. Revisors beretning for 2024**

Godkjent.

**Sak 6. Styrets forslag til driftsbudsjett for 2025**

Styret la frem forslag om å øke budsjettet med 5% for 2025. Dette inkluderer økningen fra Telenor på Tv/bredbånd ( NOK 75,- pr. mnd).
Styrets forslag til driftsbudsjett ble godkjent.

**Sak 7. Valg av styre for 2025**

Følgende styre ble valgt for 2025:

- Styreleder Arvid Loe — valgt for 2 år
- Styremedlem Marita Småge Haukås — ikke på valg
- Styremedlem Anikken Berg — valgt for 2 år
- Varamedlem Monica Jensen Haukaas — ikke på valg
- Varamedlem Adam Wreczycki — ikke på valg

**Sak 8. Orientering fra styret**

- Når garasjen kostes til våren vil parkeringsstripene males opp.
- Vasking av vindu utføres i løpet av april.

**Sak 9. Eventuelt**

- Det renner kondensvann i ett rør i garasjen. Det er koblet på en takrenne for å ha kontroll på det lille dryppet av vann som kommer. Det er vanskelig å finne ut hvor dette kommer fra.
- Det er ønskelig at bioavfallsdunkene tømmes og vaskes oftere.
- Det ble stilt spørsmål om det er mulig å innglasse verandaer, for vind og lydskjerming. Det er mange som kan tilby dette, men det var lite stemning for dette av de fremmøtte. Styret vil ikke ta tak i dette på nåværende tidspunkt, men er åpen for at de som ønsker det, sjekker dette nærmere med aktuelle leverandører av slike løsninger. Det er viktig at en løsning ikke bryter visuelt med øvrige verandaer, som ikke ønsker en slik løsning. Løsningsforslag må forelegges sameiet som tar stilling til om dette er noe vi kan gå videre med. Naturlig at dette tas opp på et fellesmøte slik at andre og evt kan henge seg på. Om det kommer til gjennomføring hendles dette på samme måte som det ble gjort ved solskjermingen fra Fasadeprodukter. Det vil si at styret organiserer gjennomføring, og hver leilighetshaver som benytter seg av dette, tar kostnaden.
- Det oppfordres ved vasking av veranda og vinduer, at det ikke benyttes slange på vindu på utsider av verandaer. Dette medfører at skittent vann renner ned på leiligheten under sitt vindu.

Det ble servert kaffe og kake. Nils Henning Østerhagen fikk overrakt blomster for sin innsats som styremedlem over flere år. Styreleder Arvid Loe fikk blomster for sin jobb som styreleder.
Møte satt 18.00. Møte slutt 19.00.

Molde.....8. april.....2025

Gerd Rotlid
.....
Gerd Olaug Rotlid

Erling Lillebostad
.....
Erling Lillebostad

| konto nr | UTGIFTSSIDEN AV DRIFTSBUDSJETTET 2025 | Totalt i % | avd. 2 Butikk Fordeling | avd. 1 Leiligheter Fordeling | Totalt i kr. | Butikk Fordeling | Leiligheter Fordeling | Kommentar | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Energikostnader:** | | | | | | | | |
| 4103 | - undermåler VP | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 150 000,00 | 55 200,00 | 94 800,00 | inkl. kjølemaskindrift | |
| 4104 | - undermåler El.kjel | 100,0 % | 20,0 % | 80,0 % | 10 000,00 | 2 000,00 | 8 000,00 | | |
| 4105 | - undermåler beredere | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 30 000,00 | - | 30 000,00 | butikken v.v.b. på egen måler | |
| | **Sum forbruk energi fordelt** | | | | **190 000,00** | **57 200,00** | **132 800,00** | | |
| 4106 | **Strøm fellesareal ekskl. energi:** | **100,0 %** | **9,3 %** | **90,7 %** | **55 000,00** | **5 115,00** | **49 885,00** | ***Butikk har kun andel garasje*** | |
| | **Sameiet:** | | | | | | | | |
| 6710 | Forretningsfører | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 65 000,00 | 23 920,00 | 41 080,00 | Sameiebrøk | |
| 6701 | Revisjonshonorar | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 15 000,00 | 5 520,00 | 9 480,00 | Sameiebrøk | |
| 5330 | Styrehonorar | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 72 000,00 | 26 496,00 | 45 504,00 | Sameiebrøk.økes med 20%i 2024. reguleres hvert 2 år iht KPI fra 2024-2026 | |
| 4140 | Trappevask + støvsuging svalganger | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 95 000,00 | - | 95 000,00 | ***Gjelder kun leilighetene*** | |
| 4141 | Rengjøring garasje + ute øst | 100,0 % | 9,3 % | 90,7 % | 8 000,00 | 744,00 | 7 256,00 | ***Fordelt etter antall p.plasser*** | |
| 4151 | Vaktmester | 100,0 % | 9,3 % | 90,7 % | 20 000,00 | 1 860,00 | 18 140,00 | Sameiebrøk | |
| 4142 | Snørydding, innkjøring + gjesteparkering | 100,0 % | 9,3 % | 90,7 % | 30 000,00 | 2 790,00 | 27 210,00 | ***Fordelt etter antall p.plasser*** | |
| 4153 | Service brannvarsling | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 25 000,00 | - | 25 000,00 | ***Gjelder kun leilighetene*** | |
| 4163 | Heiser, serviceavtaler | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 60 000,00 | - | 60 000,00 | ***Gjelder kun leilighetene*** | |
| 4166 | service på 15 fellesdører | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 12 000,00 | - | 12 000,00 | ***Gjelder kun leilighetene*** | |
| 4146 | Tlf linje heiser | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 20 000,00 | - | 20 000,00 | | |
| 4168 | Service VP | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 100 000,00 | 36 800,00 | 63 200,00 | Sameiebrøk | |
| 4168 | Driftskontroll røranlegg VP | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 12 500,00 | 4 600,00 | 7 900,00 | Sameiebrøk | |
| 7500 | Forsikring | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 100 000,00 | - | 100 000,00 | Gjelder kun leilighetene | |
| 4143 | Andre driftskostnader, 2) | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 30 000,00 | - | 30 000,00 | ***Kun andelen for leilighetene*** | |
| 4170 | løpende vedlikehold bare bolig | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 132 771,00 | - | 132 771,00 | ***Gjelder kun leilighetene*** | |
| 4173 | Løpende vedlikehold, 3) | 100,0 % | 36,8 % | 63,2 % | 10 000,00 | 3 680,00 | 6 320,00 | Sameiebrøk | |
| | **Sum driftskostnad 1** | | | | 1 052 271,00 | **168 725,00** | **883 546,00** | | |
| | Pr. m2 leilighet og garasje | 3696,50m2 totalt areal | | | | | 239,02 | | |
| | Pr. m2 leilighet/mnd. (inkl. garasje) | | | | | | 19,92 | | |
| | Pr. m2 leilighet BRA leilighet | 3252,50m2 totalt areal eks garasje | | | | | 271,65 | | |
| | Pr. m2 leilighet/mnd. (ekskl. garasjeareal) | | | | | | 22,64 | | |
| | **Driftskostnad 2:** | | | | | | | | |
| 4193 | Kabel-TV | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | | - | 288 572,00 | kr 667,-/mnd/leilighet | økning fra Telenor |
| 8150 | | | | | | - | | | |
| | Egen strømmåler | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | - | - | - | Direkte til strømleverandør | |
| | Vann, kloakk og eiendomsskatt | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | - | - | - | Direkte til Molde kommune | |
| | **Sum driftskostnad 2** | | | | | **-** | **288 572,00** | | |
| | | | | | | **168 725,00** | **1 172 118,00** | | |
| | Totale felles utgifter /mnd | | | | | | 26,42 | | |

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601078767
Vedlegg: Nei

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 944020977 | MOLDE KOMMUNE | RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 988341843 | FRÆNAVEGEN 107 AS | | Nøisomhed, 6405 MOLDE |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1502 | 26 | 96 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 1 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 2 | 96 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 3 | 99 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 4 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 5 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 6 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 7 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 8 | 123 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 9 | 77 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 10 | 65 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 11 | 123 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 12 | 129 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 13 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 14 | 137 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 15 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 16 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 17 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 18 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 19 | 123 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |

DEKRETET
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Doknr: 310708 Tinglyst: 20.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 20 | 77 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 21 | 77 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 22 | 123 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 23 | 129 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 24 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 25 | 137 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 26 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 27 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 28 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 29 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 30 | 123 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 31 | 77 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 32 | 77 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 33 | 123 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 34 | 129 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 35 | 94 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 36 | 137 / 5831 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 37 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 38 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 39 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 40 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 41 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 42 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 43 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 44 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 45 | 12 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1502 | 26 | 96 | 0 | 46 | 2038 / 5831 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09

Returneres til:
Underorg.nr. 971 975 407
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 2120
6402 Molde

**Skjemaet returneres til:**

# Begjæring [1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Rekvirent
Molde kommune
Org.nr. 944 020 977

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1502 | MOLDE KOMMUNE | 26 | 96 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr. | Org.nr. (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| | 988 341 843 | FRÆNAVEGEN 107 AS | 1/1 |

MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA
MOTTATT

## 3. Begjæring

| 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 | 94 | B | 13 | B | 94 | B | 25 | B | 137 | B | 37 | N | 12 | | 49 | | | |
| 2 | B | 96 | B | 14 | B | 137 | B | 26 | B | 94 | B | 38 | N | 12 | | 50 | | | |
| 3 | B | 99 | B | 15 | B | 94 | B | 27 | B | 94 | B | 39 | N | 12 | | 51 | | | |
| 4 | B | 94 | B | 16 | B | 94 | B | 28 | B | 94 | B | 40 | N | 12 | | 52 | | | |
| 5 | B | 94 | B | 17 | B | 94 | B | 29 | B | 94 | B | 41 | N | 12 | | 53 | | | |
| 6 | B | 94 | B | 18 | B | 94 | B | 30 | B | 123 | B | 42 | N | 12 | | 54 | | | |
| 7 | B | 94 | B | 19 | B | 123 | B | 31 | B | 77 | B | 43 | N | 12 | | 55 | | | |
| 8 | B | 123 | B | 20 | B | 77 | B | 32 | B | 77 | B | 44 | N | 12 | | 56 | | | |
| 9 | B | 77 | B | 21 | B | 77 | B | 33 | B | 123 | B | 45 | N | 12 | | 57 | | | |
| 10 | B | 65 | B | 22 | B | 123 | B | 34 | B | 129 | B | 46 | N | 2038 | | 58 | | | |
| 11 | B | 123 | B | 23 | B | 129 | B | 35 | B | 94 | B | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 129 | B | 24 | B | 94 | B | 36 | B | 137 | B | 48 | | | | 60 | | | |

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

Sum tellere 5831 = nevner: 5831

Rett utgave
EiendomsMegler 1

## 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 | Partenes underskrift |
|---|---|
| | |

Rix Gratisk as 05.2005

## 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 bruksenheter i eiendommen.

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

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

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

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

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

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

## 6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| MOLDE<br>1/3-2011 | FRÆNAVEGEN 107 AS<br>V/ERIK BERG | |

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]**

Undertegnede erklærer at

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

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 22 | 96 | | | Molde kommune |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Molde, 15.04.2011 | MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA |

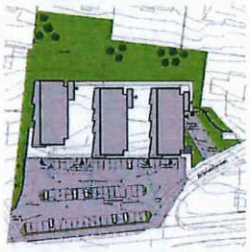
**Noter:**

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

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| | |

| | |
|---|---|
| S1 | Leilighet 101 |
| S2 | Leilighet 102 |
| S3 | Leilighet 103 |
| S4 | Leilighet 201 |
| S5 | Leilighet 202 |
| S6 | Leilighet 203 |
| S7 | Leilighet 204 |
| S8 | Leilighet 205 |
| S9 | Leilighet 206 |
| S10 | Leilighet 207 |
| S11 | Leilighet 208 |
| S12 | Leilighet 209 |
| S13 | Leilighet 210 |
| S14 | Leilighet 211 |
| S15 | Leilighet 301 |
| S16 | Leilighet 302 |
| S17 | Leilighet 303 |
| S18 | Leilighet 304 |
| S19 | Leilighet 305 |
| S20 | Leilighet 306 |
| S21 | Leilighet 307 |
| S22 | Leilighet 308 |
| S23 | Leilighet 309 |
| S24 | Leilighet 310 |
| S25 | Leilighet 311 |
| S26 | Leilighet 401 |
| S27 | Leilighet 402 |
| S28 | Leilighet 403 |
| S29 | Leilighet 404 |
| S30 | Leilighet 405 |
| S31 | Leilighet 406 |
| S32 | Leilighet 407 |
| S33 | Leilighet 408 |
| S34 | Leilighet 409 |
| S35 | Leilighet 410 |
| S36 | Leilighet 411 |
| N37 ~~S37~~ | Parkeringsplass |
| N38 ~~S38~~ | Parkeringsplass |
| N39 ~~S39~~ | Parkeringsplass |
| N40 ~~S40~~ | Parkeringsplass |
| N41 ~~S41~~ | Parkeringsplass |
| N42 ~~S42~~ | Parkeringsplass |
| N43 ~~S43~~ | Parkeringsplass |
| N44 ~~S44~~ | Parkeringsplass |
| N45 ~~S45~~ | Parkeringsplass |
| N46 ~~S46~~ | Næring |
| | Felles |

| Index | Dato | Beskrivelse | sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| B | 22.02.11 | | ØE |
| A | 18.02.11 | | ØE |



N

Totalentreprenør

KB KLEIVE Betongbygg A/S
Eneveien 2 A
6416 Molde
T 71 25 45 77
amundsgard@kleivebetong.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK : VATNE ARKITEKTER
Prosjektnr.: 0619
Myrabakken 1
6413 Molde
T 71 25 05 40
F 71 25 05 41
post@vatnearkitekter.no

RIB : GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandfjæra 24,
6415 Molde
T 71 20 59 20
post@geovest.no

RIE : HTL elektro a/s
Bøen
6440 Elnesvågen
T 712 66 00 / 71 26 66 01
post@htlelektro.no

RIV : ELMO
Gammelseterlia 12
6422 Molde
T 71 21 33 00
post@elmo.no

Tittel:

Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Godkjent

Kontroll prosjekt.

| Sign. | Kontroll |
|---|---|
| ØE | KV |

Filnavn
frænaveien 107.pln

Dato
09.09.09

Kontroll utførende

| Sign. | Kontroll |
|---|---|
| | |

Tegningsnummer: **A20.7.3.7**

TYPE TEGNING:
Oversikt, seksjoner

1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09




Felles

| Index | Dato | Beskrivelse | sign. |
|---|---|---|---|
| B | 22.02.11 | | ØE |
| A | 18.02.11 | | ØE |



N

Totalentreprenør

KB KLEIVE Betongbygg A/S
Enervegen 2 A
6416 Molde
T 71 25 45 77
amundsgard@kleivebetong.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK : VÅTNE ARKITEKTER
Myrabekken 1
6413 Molde
T 71 25 05 40
F 71 25 05 41
post@vatnearkitekter.no

RIB : GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandlaera 24,
6415 Molde
T 71 20 50 20
post@geovest.no

RIE : HTL elektro a/s
Boen
6440 Elnesvagen
T 712 66 00 / 71 26 66 01
post@htlelektro.no

RIV : ELMO
Gammelseterlia 12
6422 Molde
T 71 21 33 00
post@elmo.no

Tittel:

Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Godkjent

Kontroll prosjekt.

| Sign. | Kontroll |
|---|---|
| ØE | KV |

Filnavn
Frænaveien 107.pln

Dato
09.09.09

Målestokk
**1:500, 1:200**

Kontroll utførende

| Sign. | Kontroll |
|---|---|
| | |

Tegningsnummer: **A20.7.3.6**

TYPE TEGNING:
Sit.plan, seksjoner

~~S46~~ Næring N46

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | 22.02.11 | | ØE |
| B | 18.02.11 | | ØE |
| A | 17.11.10 | | ØE |
| Index | Dato | Beskrivelse | sign. |



Totalentreprenør
KLEIVE Betongbygg A/S
Eimsen 2 A
5410 Mosle
T 71 25 65 47
smo@kleive-betongbygg.no

Prosjekteringsgruppen:
ARK: VEST ARKITEKTER AS
Myrabakken 1
5412 Mosle
T 71 25 65 40
F 71 25 65 41
post@vestarkitekter.no

RIB: GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandiane 24
5410 Mosle
T 71 25 79 20
post@geovest.no

RIE: elfo elpoto a/s
Bast
T 71 68 68 71 26 66 01
post@elpoto.no

RIV: ELMO
Garmastarlia 12
5527 Haugesund
T 71 21 33 00
post@elmo.no

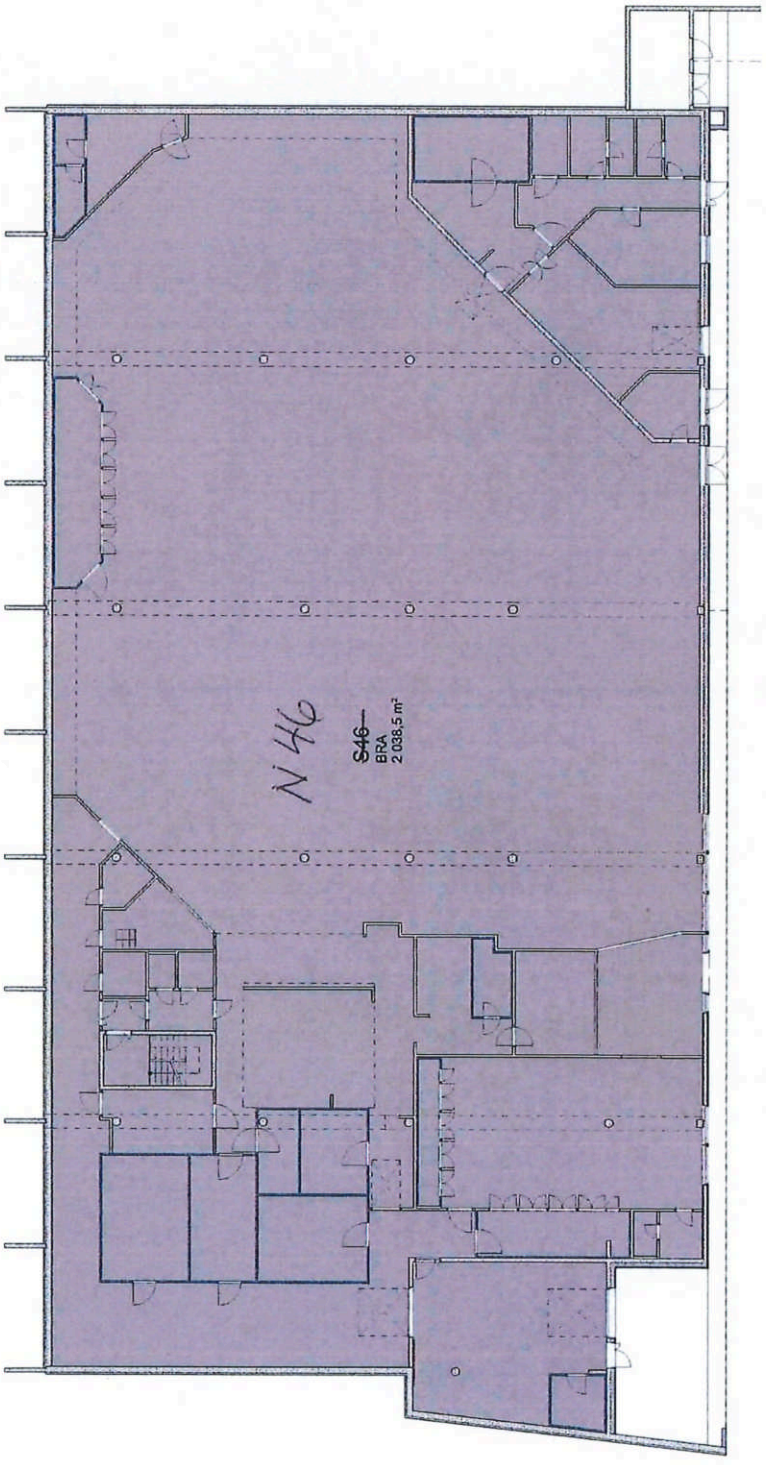
Godkjent

Tittel:
Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
- -
- -

Kontroll prosjekt:
Sign. ØE | Kontroll KV
Filnavn frænaveien 107.pln
Dato 09.09.09
Målestokk 1:200
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: A20.7.3.5

TYPE TEGNING:
Plan 0. etasje, seksjoner




3




S1 Leilighet 101
S2 Leilighet 102
S3 Leilighet 103
S37 Parkeringsplass
S38 Parkeringsplass
S39 Parkeringsplass
S40 Parkeringsplass
S41 Parkeringsplass
S42 Parkeringsplass
S43 Parkeringsplass
S44 Parkeringsplass
S45 Parkeringsplass
Felles

| Index | Dato | Beskrivelse | sign. |
|---|---|---|---|
| C | 22.02.11 | | ØE |
| B | 18.02.11 | | ØE |
| A | 17.11.10 | | ØE |

N

Totalentreprenør
KLEIVE Betongbygg A/S
Eineveien 2 A
6416 Molde
T 71 25 48 77
arnundgard@kleivebetong.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK: VATNE ARKITEKTER
Myrabakken 1
6413 Molde
T 71 25 05 40
F 71 25 05 41
post@vatnearkitekter.no

RIB: GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandtjarna 24,
6415 Molde
T 71 20 59 20
post@geovest.no

RIE: MTL Ingeniør AS
Bøen
6440 Elnesvågen
T 712 66 06 / 71 26 86 01
post@mtlelkraft.no

RIV: ELMO
Gammelsetertia 12
6422 Molde
T 71 21 33 00
post@elmo.no

Tittel:

Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ØE | Kontroll KV

Filnavn
frænaveien 107.pln

Dato
09.09.09

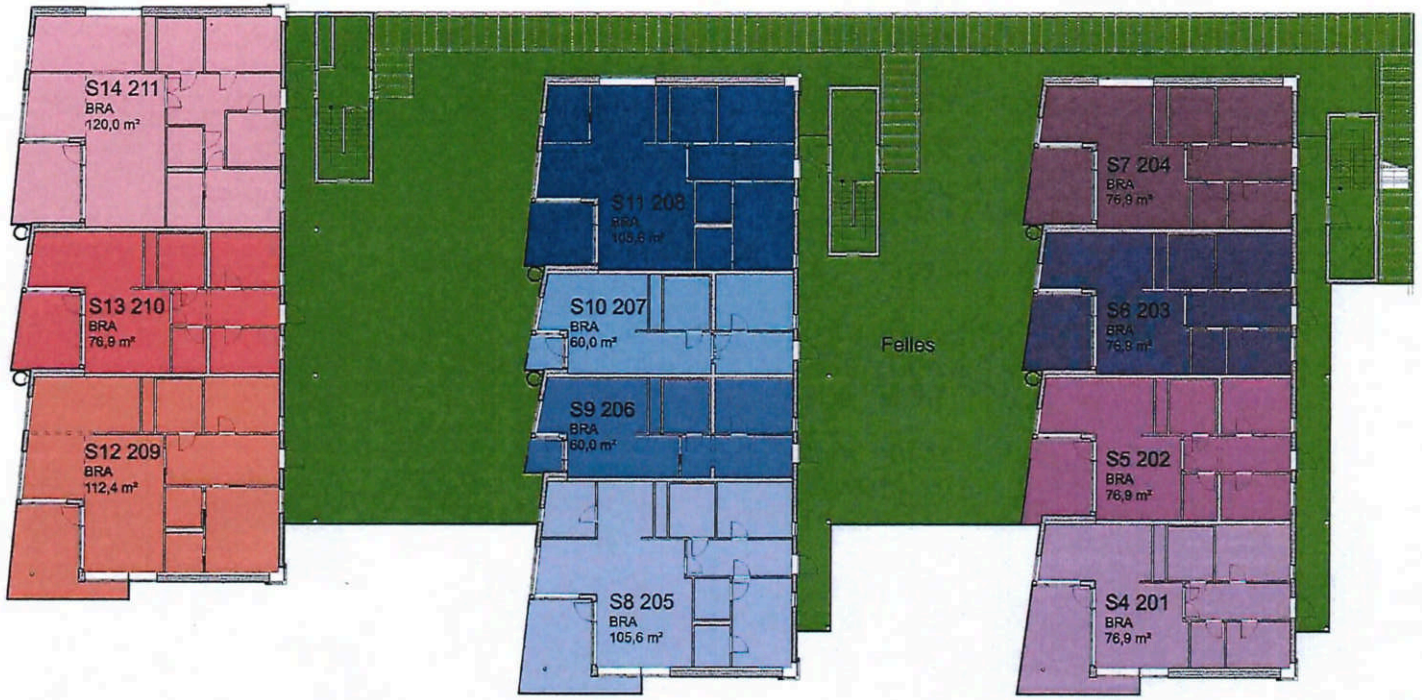
Målestokk
1:200

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: A20.7.3.4

TYPE TEGNING:
Plan 1. etasje, seksjoner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09




S4 Leilighet 201
S5 Leilighet 202
S6 Leilighet 203
S7 Leilighet 204
S8 Leilighet 205
S9 Leilighet 206
S10 Leilighet 207
S11 Leilighet 208
S12 Leilighet 209
S13 Leilighet 210
S14 Leilighet 211
Felles

| Index | Dato | Beskrivelse | sign. |
|---|---|---|---|
| C | 22.02.11 | | ØE |
| B | 18.02.11 | | ØE |
| A | 17.11.10 | | ØE |



N

Totalentreprenør

KB KLEIVE Betongbygg A/S
Elveveien 2 A
6416 Molde
T 71 25 45 77
arkundgard@kleivebetong.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK : VATNE ARKITEKTER
Myrabekken 1
6413 Molde
T 71 25 05 40
F 71 25 05 41
post@vatnearkitekter.no

RIB : GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandbjørne 24,
6415 Molde
T 71 20 59 20
post@geovest.no

RIE : HTL ELEKTRO A/S
Sæm
6440 Elnesvågen
T 712 65 00 / 71 26 68 01
post@htlelektro.no

RIV : ELMO
Gammelsæterlia 12
6422 Molde
T 71 21 33 00
post@elmo.no

Tittel:

Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Tegningsnummer: **A20.7.3.3**

TYPE TEGNING:
Plan 2. etasje, seksjoner

| Godkjent | |
|---|---|
| Kontroll prosjekt. | |
| Sign. ØE | Kontroll KV |
| Filnavn frænaveien 107.pln | |
| Dato 09.09.09 | |
| Målestokk 1:200 | |
| Kontroll utførende | |
| Sign. | Kontroll |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09



5




S15 Leilighet 301
S16 Leilighet 302
S17 Leilighet 303
S18 Leilighet 304
S19 Leilighet 305
S20 Leilighet 306
S21 Leilighet 307
S22 Leilighet 308
S23 Leilighet 309
S24 Leilighet 310
S25 Leilighet 311
Felles

| Indeks | Dato | Beskrivelse | sign. |
|---|---|---|---|
| C | 22.02.11 | | ØE |
| B | 18.02.11 | | ØE |
| A | 17.11.10 | | ØE |



N

Totalentreprenør

KB KLEIVE Betongbygg A/S
Enavegen 2 A
6416 Molde
T 71 25 45 77
emundgard@kleivebetong.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK : VATNE ARKITEKTER
Myrabekken 1
6413 Molde
T 71 25 05 40
F 71 25 05 41
post@vatnearkitekter.no

RIB : GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandgata 24,
6415 Molde
T 71 20 59 20
post@geovest.no

RIE : MTL elektro a.s
Base
6440 Elnesvagen
T 712 68 00 / 71 26 66 01
post@mtlelektro.no

RIV : ELMO
Gartnerasetra 12
6422 Molde
T 71 21 33 00
post@elmo.no

Tittel:

Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. ØE | Kontroll KV

Filnavn
frænaveien 107.pln

Dato
09.09.09

Målestokk
**1:200**

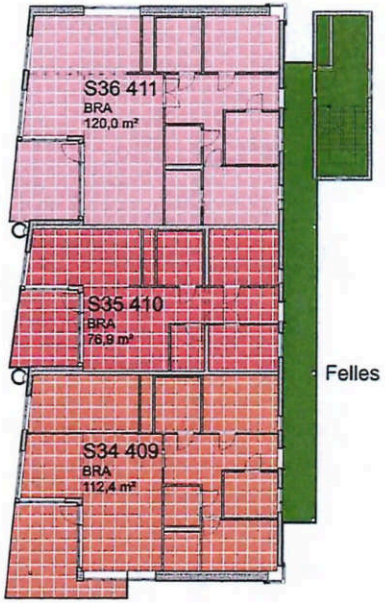
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

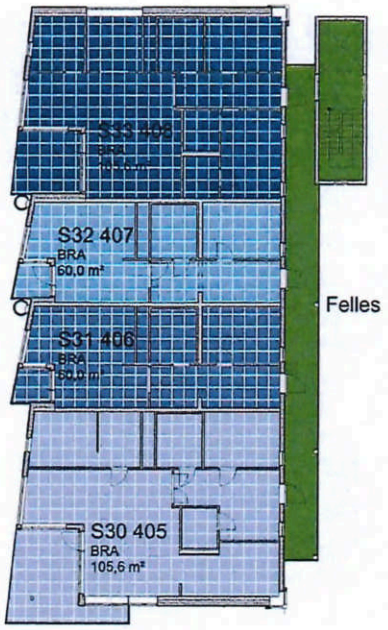
Tegningsnummer:**A20.7.3.2**

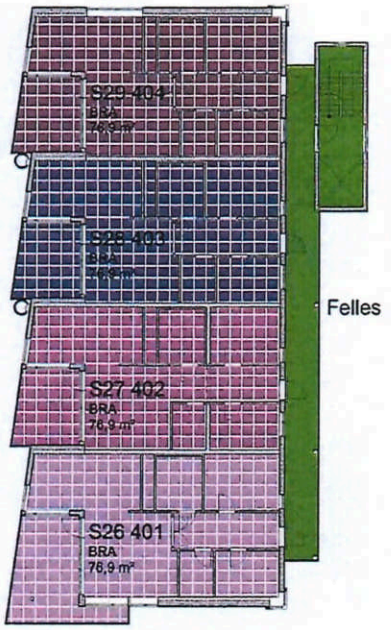
TYPE TEGNING:
Plan 3. etasje, seksjoner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/310708/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:09




S26 Leilighet 401
S27 Leilighet 402
S28 Leilighet 403
S29 Leilighet 404
S30 Leilighet 405
S31 Leilighet 406
S32 Leilighet 407
S33 Leilighet 408
S34 Leilighet 409
S35 Leilighet 410
S36 Leilighet 411
Felles

| Index | Dato | Beskrivelse | sign. |
|---|---|---|---|
| C | 22.02.11 | | ØE |
| B | 16.02.11 | | ØE |
| A | 17.11.10 | | ØE |



N

Totalentreprenør

KLEIVE Betongbygg A/S
Enerveien 2 A
6416 Molde
T 71 25 45 77
arnundsgard@kleivebetong.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK : VATNE ARKITEKTER
Myrabekken 1
6413 Molde
T 71 25 05 40
F 71 25 05 41
post@vatnearkitekter.no

RIB : GEOVEST-HAUGLAND RÅDGIVENDE INGENIØRER
Grandkiera 24,
6415 Molde
T 71 20 99 20
post@geovest.no

RIE : HTL ELEKTRO A/S
Boen
6440 Elnesvagen
T 712 62 00 / 71 26 66 01
post@htlelektro.no

RIV : ELMO
Gammelsetertia 12
6422 Molde
T 71 21 23 00
post@elmo.no

Tittel:

Frænaveien 107 AS/
Fuglset Terrasse
**Fuglset Bunnpris/**
**Fuglset Terrasse**
-
- -

Godkjent

Kontroll prosjekt

| Sign. | Kontroll |
|---|---|
| ØE | KV |

Filnavn
frænaveien 107.pln

Dato
09.09.09

Målestokk
1:200

Kontroll utførende

| Sign. | Kontroll |
|---|---|
| | |

Tegningsnummer:A20.7.3.1

TYPE TEGNING:
Plan 4. etasje, seksjoner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/3392/60
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:12


Dagbok nr. 3392 dbl.
Romsdal Sorenskriverembete
18.05.1973
18 MAI 1973

# E r k l æ r i n g

I forbindelse med planene om utvidelse av Menighetshuset, Birkelandvegen 3, Molde, tillater jeg som eier av tilstötende eiendom i vest, Birkelandvegen 1, at nybygget kan settes helt an i Birkelandvegen 1's östgrense.

Molde, 8.5.1972

David Fuglset

David Fuglset

Rett attestasjon bekreftes:

Margrethe Siem
(Margrethe Siem)

Fredrik Slettedal
(Fredrik Slettedal)

Jeg er enig i det som er sagt i ovenstående erklæring.

Molde, 8.5.1972

Hjördis Fuglset

Hjördis Fuglset
(ektef.)

Rett avskrift bekreftes:

Margrethe Siem
(Margrethe Siem)

Fredrik Slettedal
(Fredrik Slettedal)

Kartverket

## Forside for dokument med strekkode:

Doknr: 8183 Tinglyst: 04.10.2005 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
04 OKT. 2005
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 8183

**Kjøpekontrakt**

Kjøpekontrakt mellom Marit Unn og Olav Benjamin Sandberg som eier av gr. 26 br. 242 (Birkelandvegen 1), og Mevlida og Muharem Kusmic som eier av gr. 26 br. 243 (Birkelandvegen1A). Kontrakten gjelder salg av parsell til gr. 26 br. 243 for å gi mulighet til adkomst med bil til huset. Arealet er det som er merket med gult på kartskisse.

Betingelser for kjøper og selger:

1. Det blir felles utkjørsel til Birkelandvegen fra eiendom gr. 26 br. 242 og gr. 26 br. 243. Fellesarealet eies av gr. 26 br. 242, men det blir felles vedlikehold og snømåking.

2. Bygging av vegen med nødvendig nedsenking av terreng utføres av eier av gr. 26 br. 243. Hvis kum må senkes må dette gjøres på faglig måte. Dette kostes av eier til br.26 gr. 243

3. Langs den nye veien, det vil si den nye grensa mellom gr. 26 br. 242 og gr. 26 br. 243 legges en støttemur med gråstein. Dette utføres og kostes av eier av gr. 26 br. 243.

4. Det stakittgjerdet som i dag står på parsellen fjernes av eier av gr. 26 br. 242 og settes opp langs den nye grensa, dersom dette er gagnlig og ønskelig av eier av gr. 26 br. 242. Arbeidet utføres og kostes av eier av gr. 26 br. 242.

5. På den denne parsell som overdraes til gr. 26 br. 243, må det ikke settes opp noen bygning (for eksempel garasje). Det er ønskelig med fortsatt vegetasjon der det i dag er furubeplantning.

6. Ved eventuell utskilling av ny tomt vest for hus til gr. 26 br. 242 får den nye tomt veirett (over grunn gr. 26 br. 243) fram til huset i gr. 26 br. 243 for så å skrå opp til den nye tomta. Den nødvendige ombygging av vei og riving av mur utføres og kostes av eier av den nye tomta. Fremtidige eiere av gr. 26 br. 243 og fremtidige eiere av den nye tomta, har felles vedlikehold (også kostnad) og snømåking av den del av veien som er felles.

7. Pris settes ut i fra den verdi denne parsellen har for eiendommen gr. 26 br. 243. Prisen er kr 50.000 for areal og kr 50.000 for verdi av veirett. Til sammen nkr 100.000.

8. Denne kontrakt og evt. skjøte må tinglyses. De nye grensene må oppmåles av kommunen. Alle omkostninger mot myndighetene tar eier til gr. 26 br. 243, for eksempel tinglysningsgebyr og målebrevsgebyr.

9. Salget er gyldig ved utbetaling av kjøpesum, og når tinglysning av denne kontrakt og eventuelt skjøte foreligger.

Molde, 07.09.05

Selger

Olav B Sandberg
Marit Unn Sandberg

Kjøper

Mevlida Kusmić
Kusmic Muharem

# TEGNFORKLARING - Kart til søknad om deling av grunn

STREKSYMBOL M.V.

- Godkjent Tiltak
- Boligbygg
- Andre bygg/kombinert formål
- Markslagsgrense
- Støttemur
- Steingjerde
- Annet gjerde
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense usikker
- Eiendomsgrense ukjent
- Stolpe
- Flaggstang
- Hekk ubestemt

LEDNINGSDATA

- vannledning
- overvann
- spillvann
- avløp felles
- Kum
- Brannkum
- Utslipp

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

**Geodetisk datum : EUREF 89**

**Koordinatsystem : UTM sone 32**

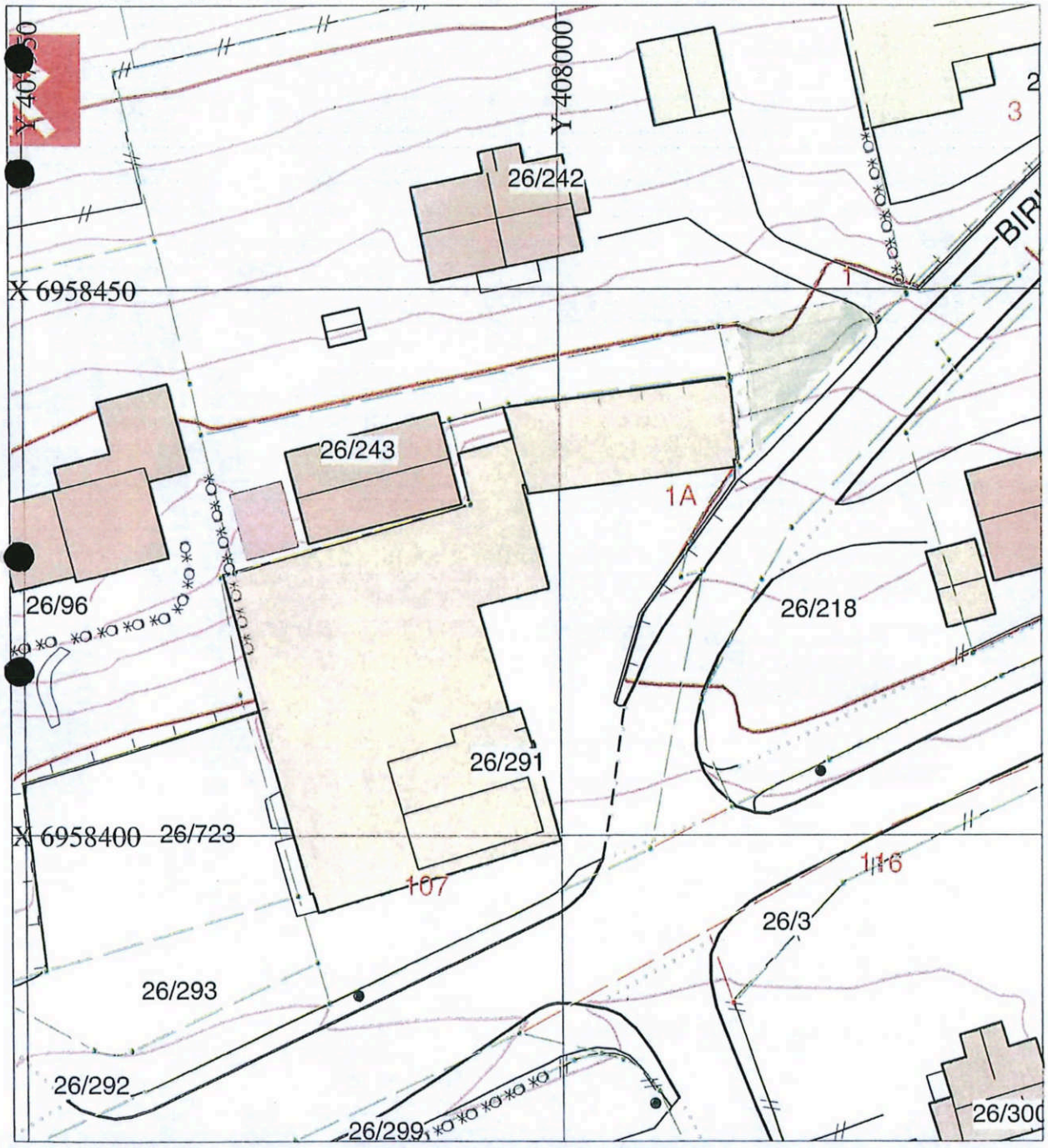
**Etablert/ajourført dato :**

Bysida kartlagt 1996
Djupdalen - Røbekk ajourført 2002
Skålahalvøya m/øyene kartlagt 1998

**Adresse :** Birkelandvegen 1
**Gnr / Bnr :** 26/242
**Målestokk :** 1:500
**Dato :** 08/09/05

N

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/4565/60
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 08:17


Dagbok nr. 4565 10 OKT. 1967

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

# ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Roa g.nr. 26 b.nr. 195

gir jeg med dette tillatelse til at herr Helge Fossen

eier av eiendommen Aasheim g.nr. 26 b.nr. 131

setter sitt ~~våningshus (uthus)~~ garasje ½ - 1° m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).

Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

*Molde, den* 14-9-67

Anders Fuglset
underskrift

Til vitterlighet: 1 Mathilde Fuglset

2 Linn O. Berg

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE** | |
| Dato for energimerking<br>**08.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-244333** |
| Byggeår<br>**2011** | Bygningsnummer<br>**300093316** |
| Gårdsnummer<br>**26** | Bruksnummer<br>**96** |
| Seksjonsnummer<br>**29** | Bruksenhetsnummer<br>**H0404** |




## Bygningsinformasjon

| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**77 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**50.5 m²** |
| Ventilasjonstype<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

| Beregnet vektet levert energi i normalt klima *<br>**112 kWh/m² per år** |
|---|
| Energikarakter<br>**C** |
| Beregnet levert energi i lokalt klima<br>**113 kWh/m² per år** |

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

# Energikarakteren

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.

# Birkelandvegen 1A, 6416 MOLDE

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

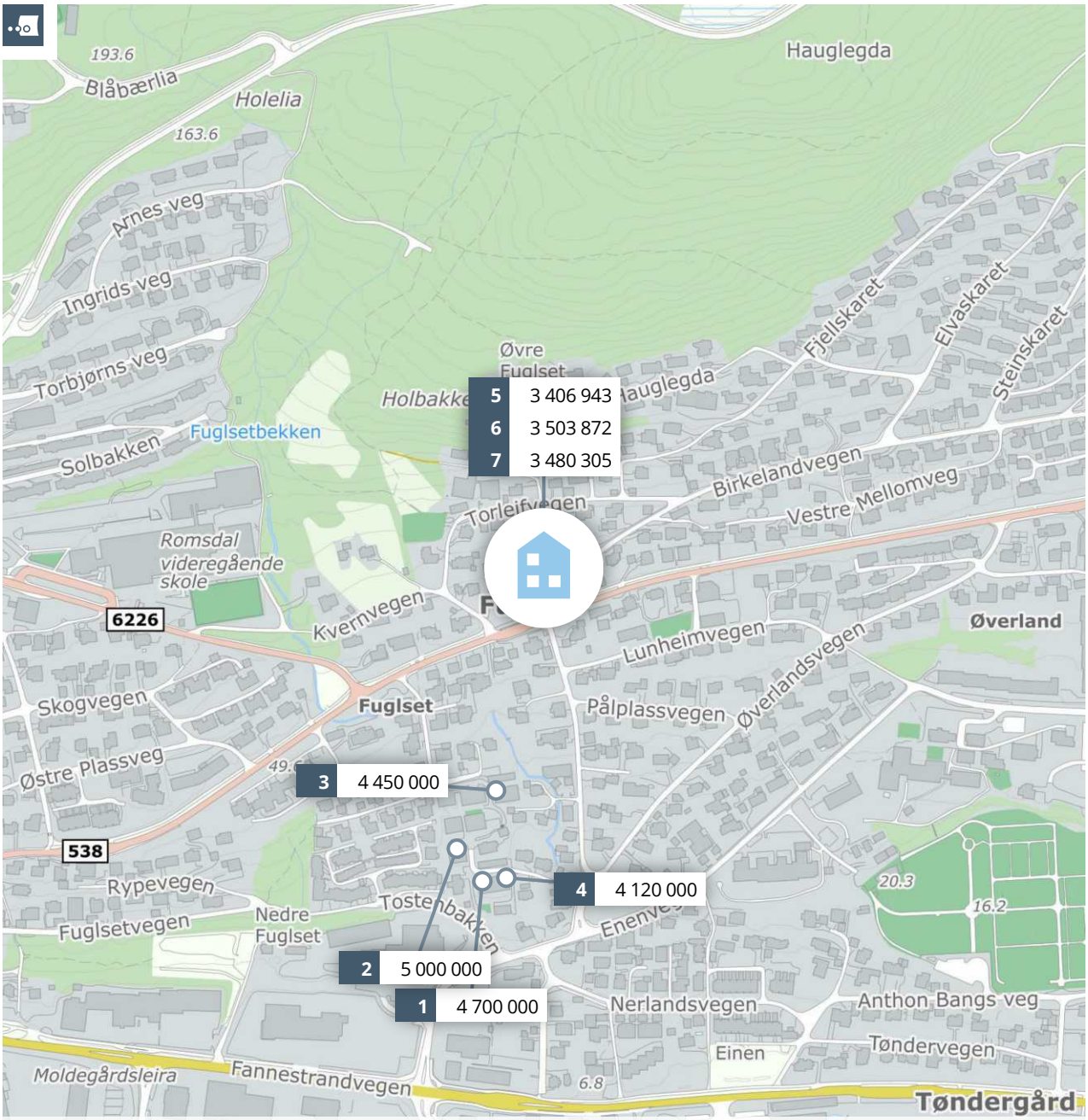
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.




# Meglers verdivurdering
# BIRKELANDVEGEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 30.05.2025

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: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Birkelandvegen 1 A, 6416 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 26 BNR 96 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ØVERLAND

Verdivurdert til

**3 850 000**

| - | 3 850 000 | 50 658 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 76 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2010 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Jakob Bjørnås veg 17<br>77 m² 2017 1. etg 2 sov | 09.01.2024 | 4 700 000 | **4 700 000** | 0 | 4 700 000 | **61 039** |
| 2 Jakob Bjørnås veg 27<br>83 m² 2019 1. etg 2 sov | 09.08.2023 | 4 650 000 | **5 000 000** | 0 | 5 000 000 | **60 241** |
| 3 Tiurvegen 2<br>71 m² 2019 2. etg 2 sov | 19.01.2024 | 4 450 000 | **4 450 000** | 0 | 4 450 000 | **62 676** |
| 4 Jakob Bjørnås veg 9<br>79 m² 2017 1. etg 2 sov | 04.02.2025 | 4 350 000 | **4 120 000** | 0 | 4 120 000 | **52 152** |
| 5 Birkelandvegen 1 A<br>74 m² 2011 1. etg 2 sov | 23.03.2021 | 3 400 000 | **3 400 000** | 6 943 | 3 406 943 | **46 040** |
| 6 Birkelandvegen 1 A<br>71 m² 2010 2. etg 2 sov | 16.11.2022 | 3 550 000 | **3 500 000** | 3 872 | 3 503 872 | **49 350** |
| 7 Birkelandvegen 1 A<br>73 m² 2011 3. etg 2 sov | 21.04.2024 | 3 590 000 | **3 475 000** | 5 305 | 3 480 305 | **47 675** |

Kort om boligen:
Dette er en meget flott 3-roms toppleilighet. Leiligheten har adkomst via heis- og trapperom fra garasjeanlegg.

Leiligheten ligger vestvendt i 5. etasje hvor det er stor dagligvareforretning med ferskvare- og cateringavdeling i byggets underetasjen. Det er videre kort vei til busstopp.

Leiligheten inkluderer gang, bad, bod/teknisk rom med opplegg til vaskemaskin, 2 gode soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til vestvendt, romslig balkong som har overbygg.

Leiligheten holder en god standard og har vannbåren varme i gulvene som gir et behagelig og godt innemiljø.

Leiligheten har hatt følgende oppgraderinger i senere år:
- Oppgradert innredning på bad.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Det er gitt ferdigattest for nybygg med tilhørende utenomhusanlegg 14.03.2012.

Dagens bod med opplegg til vaskerom står betegnet som "bod/vask". Vaskerom er hoveddel, mens bod er tilleggsdel etter plan- og bygningsloven. Det vites derfor ikke hva rommet er godkjent til. Kjøper overtar risikoen vedrørende dette.

Regulering:
Eiendommen er regulert til bolig/forretning. Gjeldende reguleringsplan er "Frænavegen 107" med planid.: 200714. Ikrafttredelse 21.02.2008.

I følge Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 ligger eiendommen i område avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger også i følgende hensynssoner:
Delareal 2 295 m - Andre støysoner.
Delareal 4 143 m - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Felleskostnader:
Dagens felleskostander er oppgitt å være kr. 2490,- pr mnd. Dette inkluderer felles bygningsforsikring, tv/internett, vedlikehold, kostnad til heis, vannbåren varme og forbruksvann.

Forbehold:
Verdivurderingen bygger på en visuell besiktigelse. Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av bygningssakkyndig på verdivurderingstidspunktet. Det tas derfor forbehold om at boligen er i den forfatning som den fremstår.

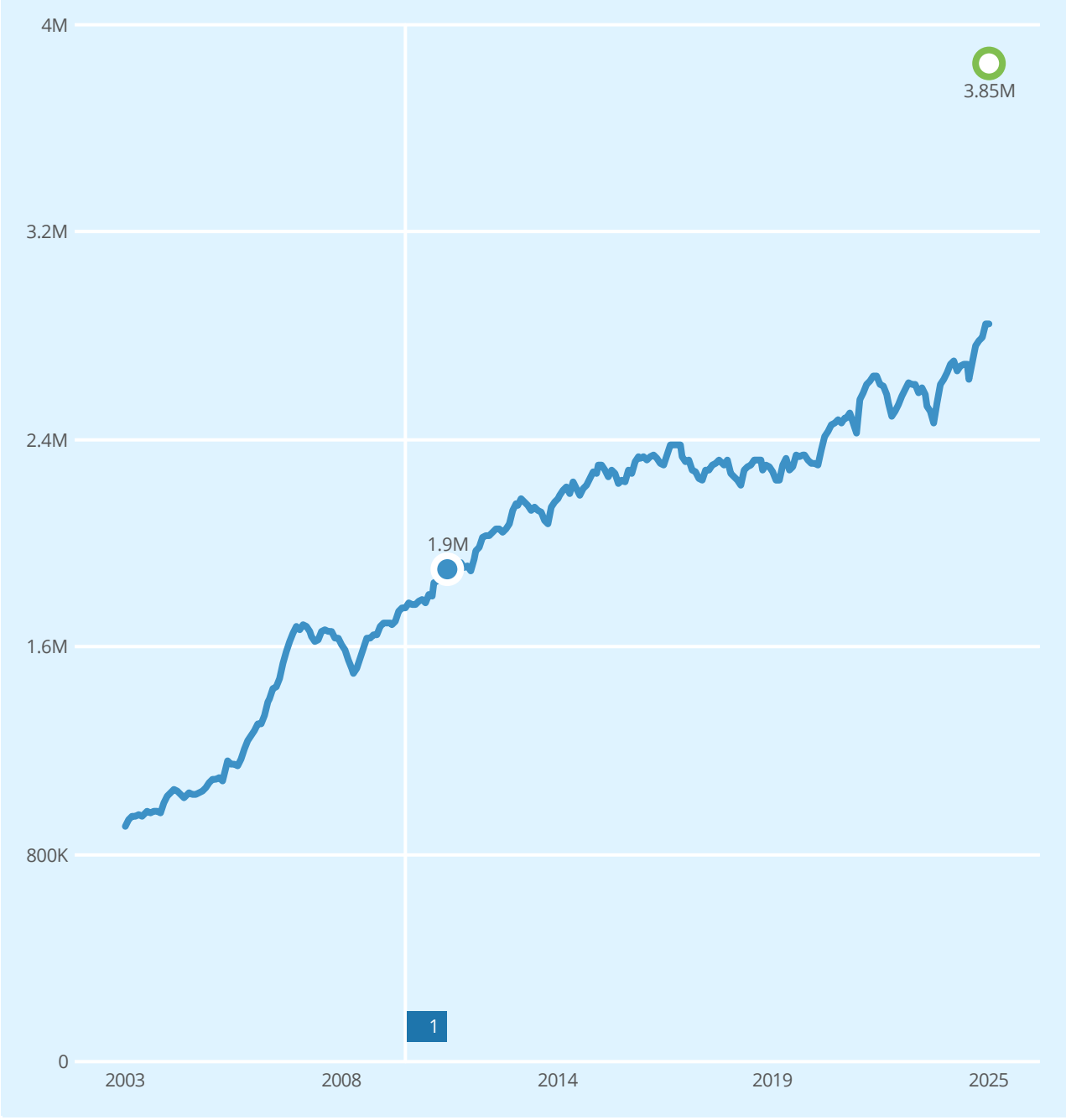
Kilder:
Opplysninger på befaring
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Reguleringsplan
Kommuneplan

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.05.2011 | | 23.05.2011 | - | 1 900 000 | - | 1 900 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

# Leiligheter til salgs i 6416 MOLDE nå

3
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3.1M
**3 042 000** Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

# Leiligheter solgt i 6416 MOLDE siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

**3 139 000** Prisantydning i snitt
**3 136 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 0.1% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**50 658** Birkelandvegen 1 A
Totalpris 3 850 000

**43 396** MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd
**41 692** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# 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:**
Birkelandvegen 1A, 6416 Molde
Gnr. 26, Bnr. 96, Snr. 29, Molde kommune.

**Oppdragsnummer:**
45251119

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Molde
**Saksbehandler:** Emil Hollingen
**Telefon / Mobil:** 71 25 45 00 / 415 92 020
**E-post:** emil.hollingen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---