PRIVATMEGLEREN

ÅRØMYRAN 62A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig med uteleiedel
Årømyran 62 , 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 33, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-2099 **Referansenummer:** ZN1444

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:
Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

Bygget er oppført som byggesett fra Romania.

Enebolig med seperat utleiedel, bolig går over tre plan og er oppført i 2017. Boligen virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Det er noe dårlig finis arbeid, spesielt utvendig av pussplater, grunnmursplast og beslagene. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Elbilader montert på på hushjørne mot nordøst.

Enebolig med uteleiedel - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og fasade:
Boligen har saltak konstruksjon, ukjent materialer for taksperrene. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Boligen har stål/aluminiumsplater som en del av ferdig byggesettet som taktekking, taktekking er fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:
Bygget er oppført som ferdig byggesett fra Romania i stålkonstruksjon som er utvendig kledd med pussplater.

Vinduer:
Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører:
Bygningen har fabrikkmalte hovedytterdører, PVC balkongdører og skyvebalkongdør i PVC. Dørene er fra byggeår.

Veranda/balkong og terrasse:
Sydvendt veranda på ca. 10 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Deler av veranda er belagt med terrassebord, det er utsparing ved døren. Rekkverk av metall og glass, rekkverkshøyde målt til ca 98 cm til terrassedekket. Vestvendt veranda på ca. 19 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk i samme utførelse som yttervegger, rekkverkshøyde målt til ca 100 cm på det laveste. Flislagt betongplate ved inngangsparti på ca 3,5 kvm. Syd og vestvendt markterrasse oppført i tre og betong på ca. 17 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
I 2. etasje er det parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. I 1. etasje er det flislagt gulv med gulvvarme i entré, parkett på gulv i gang og hovedsoverom, laminatgulv i de 3 andre soverommene, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak. I underetasje tilknyttet hoveddelen er det laminat på gulv i stuen og boden, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak. I sokkelleiligheten er det laminat på gulv, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Pipe og ildsted:
Isolert stålpipe med vedovn plassert i stue i 2. etasje. Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen.

Rom under terreng:
Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd.

Trapper:
Boligen har tretrapp med tette trinn som er belagt med parkett. Rekkverkshøyde ca. 93 cm. Det er ikke montert håndløper i trappene.

Dører:
Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører. Dørene er fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad tilknyttet soverom i 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad i 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad/vaskerom tilknyttet hoveddel i underetasje:
Bad og teknisk/vaskerom i ett rom, adskilt med skyvedører. Rommene har flislagt gulv med gulvvarme, malte gipsplater på vegger og malte glatte innvendig tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad i sokkelleilighet:
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte gipsplater på vegger og malte glatte innvendig tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Vaskerom/tekniskrom i sokkelleilighet:
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte glatte vegger og innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplater med nedfelt skyllekar. I rommet er vannskap, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg for

Beskrivelse av eiendommen

boenheten plassert. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under døren. Det er installert fuktsensor med føler i vennskapet som stenger vann ved eventuell lekkasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i sokkelleilighet:
Laminat på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funskjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i hoveddel:
Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredninger fra Sigdal fra byggeår og fra 2019. Lys innredning er fra byggeåret, den gråe er montert i 2019. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. 2 stk integrerte stekeovner, 2 stk kjøleskuffer, koketopp med nedfelt kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjontestet. Nedfelt kjøkkenventilator i koketoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom/bad i underetasje. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ifølge selgers egenerklæring er det skiftet motor i ventilasjonsanlegg i sokkelleilighet i 2024, dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Varmtvannstanker:
2 stk Ca. 200 liters varmtvannstanker fra byggeår med ekspansjonstank, en tank per boenhet.

Sentralstøvsugere:
Det er montert sentralstøvsuger i begge boenhetene. Ikke funksjonstestet.

El-anlegg:
To separate sikringsskap, en for hver boenhet med egne strømmålere. Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med automatsikringer. Installert av HTL Elektro. Elkontroll utført i 2024, avsluttet tilsynssak foreligger.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Synlig grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:
Såle/bankett for ringmurselement i ikke synlig, trolig oppført med armert betong. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon.
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

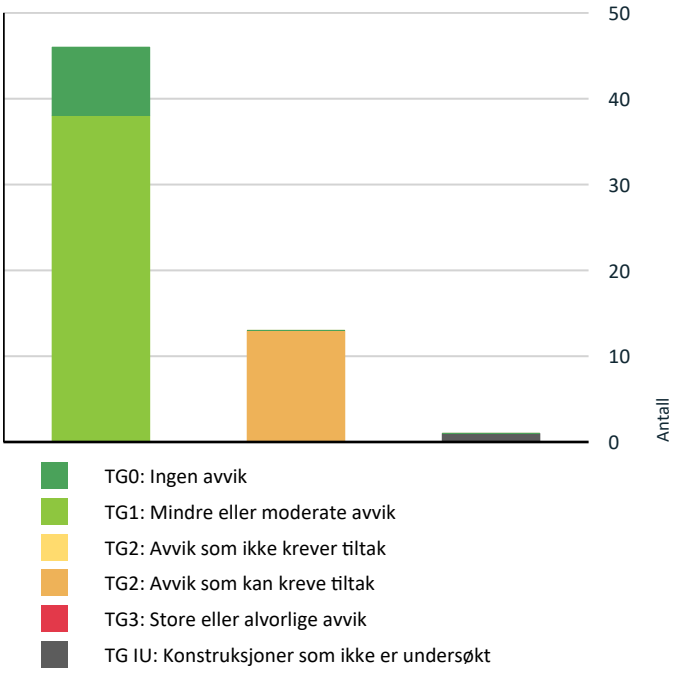
Lovlighet Gå til side

Enebolig med uteleiedel

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med uteleiedel

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vindu - soverom i 1. etasje mot sørvest** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilknyttet hoveddel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilknyttet hoveddel > Membran/tettesjikt på vegger i våtsoner** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad i sokkelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom/tekniskrom i sokkelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTELEIEDEL

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har stål/aluminiumsplater som en del av ferdig byggesettet som taktekking, taktekking er fra byggeår. Taket er besiktet fra verandaer.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført som ferdig byggesett fra Romania i stålkonstruksjon som er utvendig kledd med pussplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak konstruksjon, ukjent materialer for taksperrene. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 2 Vindu - soverom i 1. etasje mot sørvest

Vindu - soverom i 1. etasje mot sørvest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet er tungt og åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere vinduet.



Vinduet kniper.

TG 2 Dører

Bygningen har fabrikkmalte hovedytterdører, PVC balkongdører og skyvebalkongdør i PVC. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Balkongdør med utgang fra stue mot sør i 2. etasje kniper i karm/terksel og er tung og åpne/lukke.

Balkongdør med utgang fra sokkelleilighet kniper i karm/terksel og er tung og åpne/lukke.

Kjellerdør med utgang fra sportsbod kniper i karm/terksel og er tung og åpne/lukke.

Dør til sokkelleilighet kniper i karm/terksel og er tung og åpne/lukke og har åpning/er utett mellom dørblad og karm.

Døren til sportsbod har fuktskader i nedkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Justere dørene.

Legge inn ny og større pakning mellom dørblad og karm i døren til sokkelleilighet anbefales.

Det må påregnes lokale utbedringer av fuktskadet dør inn til sportsboden.



Fuktskadet dørblad til sportsbod, ikke råteskadet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda på ca. 10 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Deler av veranda er belagt med terrassebord, det er utsparing ved døren. Rekkverk av metall og glass, rekkverkshøyde målt til ca 98 cm til terrassedekket.

Vestvendt veranda på ca. 19 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk i samme utførelse som yttervegger, rekkverkshøyde målt til ca 100 cm på det laveste.

Flislagt betongplate ved inngangsparti på ca 3,5 kvm.

Syd og vestvendt markterrasse oppført i tre og betong på ca. 17 kvm.

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

Balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 1 meter. Avviket skyldes at terrassedekket har blitt lagt i etterkant.

Det er åpen takpapp ved døren som er ubeskyttet og kan bli skadet, det anbefales og etablerte en bedre løsning for og unngå skader i pappen som kan medføre fuktskader og følgeskader.

Det er synlig spor etter fukt/fuktskade under verandaen mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Beskytte takpappen ved dørutsparing anbefales.

Ytterligere undersøkelser rundt fuktmerkene på undersiden av veranda mot sør anbefales.



Synlig fuktskade i pussen under veranda mot sør, årsak tl fukten skal ifølge selgere være utbedret, det trekte inn vann i overgang terrassedekke/vegg mot sør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

I 2. etasje er det parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights.

I 1. etasje er det flislagt gulv med gulvvarme i entré, parkett på gulv i gang og hovedsoverom, laminatgulv i de 3 andre soverommene, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak.

I underetasje tilknyttet hoveddelen er det laminat på gulv i stuen og boden, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak.

I sokkelleiligheten er det laminat på gulv, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er flekkete maling/overflater i hovedsoverom som er malt med blå/svart farge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og male vegger og innvendig tak 1 strøk til.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i stuen er det målt ca. 7 mm. avvik.

1.Etasje:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nordvest over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sørvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nordvest er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 mm. i soverommet mot sørvest. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe med vedovn plassert i stue i 2. etasje.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

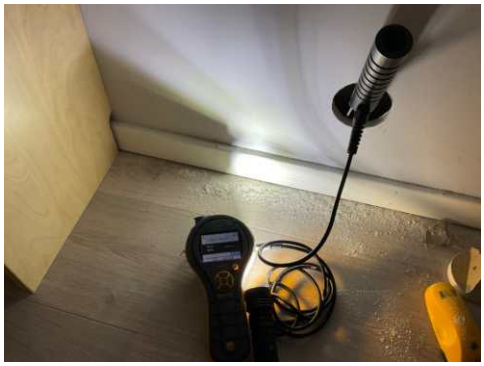
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i stue i underetasje mot nordøst. Ikke mulig og ta hull i hjørnet på grunn av innredning mot veggen. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til under 7,8 vektprosent (ikke utslag på fukt). Over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.



Hulltaking og fuktsøk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med tette trinn som er belagt med parkett. Rekkverkshøyde ca. 93 cm. Det er ikke montert håndløper i trappene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Håndrekke skal monteres
på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører. Dørene er fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. I retning mot toalettet er det målt ca 13 mm lokalfall ved sluken. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

Nyoppførte boliger, også bad kan ha +-3 mm avvik på lokalplanet i gulv over en lengde på 2 meter og være i henhold til Norsk standard, dette er ment som slingringsmonn.

Takdusj ble funskjonstestet og bruksvannet holder seg innenfor dusjveggene.

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, trolig smøremembran. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk. Det er tykt lag med gulvstøp ved sluken, ukjent hvorfor det er lagt et så tykt lag. Synlig membran klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

aderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

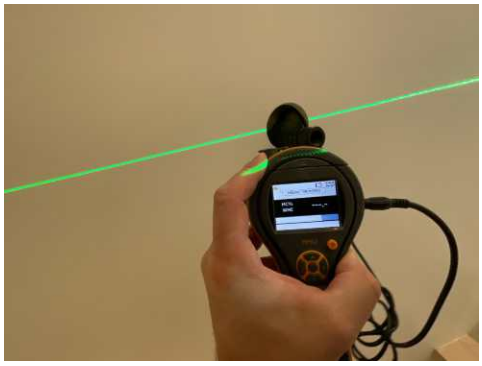
TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 20 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist ved badekar, ca 30 mm til topp slukrist i dusjsone. Jevnet fall på gulvet fra døren til sluk ved badekar. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall/høydeforskjell i henhold til krav med unntak av «søkk» i gulvet i dusjsone og for lite fall lokalt i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt ca 8 mm fall per meter på det miste i dusjsone ved søkket i gulvet. 8 mm tilsvarer ca 6 mm 80 cm ut i fra senter sluk. Kravet er minimum 16 mm 80 cm ut i fra senter sluk eller fra dusjen nedslagsfelt.

Det er registrert noe svertesopp på silikonfuger i dusjsone og ved toalettet, det anbefales å fjerne fugene og refuge med ny egnet fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet bli liggende igjen på gulvet etter bruk, vannet vil etter hvert fordampes vekk av gulvvarmen. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve større tiltak med lokal fall rundt sluk. Rette opp i avviket vil medføre større kostnader som og hugge opp gulvet.

Det er registrert noe svertesopp på silikonfuger i dusjsone og ved toalettet, det anbefales å fjerne fugene og refuge med ny egnet fugemasse.



Det er et «søkk» i gulvet i dusjsone, bruksvann vil ligge igjen på gulvet etter bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, trolig smøremembran. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk ved badekar.



Slukrenne i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger.



Det anbefales og fuge overgang servant/vegg eller foreta en annen løsning for og forhindre at skrog blir fuktskadet om vann renner ned langs veggene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Bad og teknisk/vaskerom i ett rom, adskilt med skyvedører. Rommene har flislagt gulv med gulvvarme, malte gipsplater på vegger og malte glatte innvendig tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Vaskerommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplater med nedfelt skyllekar. I rommet er vannskap, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg plassert. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte over skyvedørene. Det er installert fuktsensor med føler ned mot gulv i vaskeromsdelen som stenger vann ved eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte gipsplater på vegger og malt glatt innvendig tak.

MERK:
Veggene er ikke utført med godkjent malingssystem, ikke godkjent i våtrom ved våtsoner som er ved dusjkabinett, vask og skyllekar. Videre anmerket under punktet «Membran/tettesjikt på vegger i våtsoner»

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 19 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til stue og ytterdør til topp slukrister. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskelene.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk ved dusjkabinett er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til skader. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.



Avvik på lokalfall rundt sluken under dusjkabinett. Tilnærmet flatt gulv i denne retningen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 2 Membran/tettesjikt på vegger i våtsoner

Det er ikke synlig tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsoner i rommene. Det er ikke benyttet komplett malingssystem, veggene er har ikke strie, gipsplatene er kun sparklet, pusset og malt. Kan ikke utelukke at veggene er smurt med smøremembran bak malingen.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

I våtrom skilles det mellom tørre og våte soner. I praksis betyr dette grenser på 1 meter fra dusjen, 50 cm fra toalett, vask og badekar, og 50 mm opp fra gulvet. I de våte sonene må rommet behandles med produkter som er spesielt godkjent for bruk i våtrom. Veggene er i klimaklasse 2, dvs. kan brukes i de "tørre" sonene i et våtrom.

Veggene i våtsone er ikke bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. Da det ikke kan konstateres at det kan være smurt membran på veggplatene før maling gis det ikke TG3 på forholdet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Våtrommet har fungert med dagens løsning, ingen skader registrert i følge av avviket. Ytterligere undersøkelser anbefales. Innhente dokumentasjon fra uavhengig kontroll anbefales.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt i gulv**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, trolig smøremembran. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk i vaskeromsdelen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad og teknisk/vaskerom i ett rom, adskilt med skyvedører. Rommene har flislagt gulv med gulvvarme, malte gipsplater på vegger og malte glatte innvendig tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Vaskerommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplater med nedfelt skyllekar. I rommet er vannskap, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg plassert. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte over skyvedørene. Det er installert fuktsensor med føler ned mot gulv i vaskeromsdelen som stenger vann ved eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Rommene har avtrekk via balansert ventilasjon. Rommene har tilluft.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILKNYTTET HOVEDDEL

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte gipsplater på vegger og malte glatte innvendig tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte gipsplater på vegger og malt glatt innvendig tak.

MERK:
Veggene er ikke utført med godkjent malingssystem, ikke godkjent i våtrom ved våtsoner som er ved dusjkabinett, vask og skyllekar. Videre anmerket under punktet «sluk, membran og tettesjikt».

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, trolig smøremembran. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Det er ikke synlig tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsoner i rommene. Det er ikke benyttet komplett malingssystem, veggene er har ikke strie, gipsplatene er kun sparklet, pusset og malt. Kan ikke utelukke at veggene er smurt med smøremembran bak malingen.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Fot for dusjkabinett er plassert over sluken, sluken er ikke kontrollert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

I våtrom skilles det mellom tørre og våte soner. I praksis betyr dette grenser på 1 meter fra dusjen, 50 cm fra toalett, vask og badekar, og 50 mm opp fra gulvet. I de våte sonene må rommet behandles med produkter som er spesielt godkjent for bruk i våtrom. Veggene er i klimaklasse 2, dvs. kan brukes i de "tørre" sonene i et våtrom.

Veggene i våtsone er ikke bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. Da det ikke kan konstateres at det kan være smurt membran på veggplatene før maling gis det ikke TG3 på forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Våtrommet har fungert med dagens løsning, ingen skader registrert i følge av avviket. Ytterligere undersøkelser anbefales. Innhente dokumentasjon fra uavhengig kontroll anbefales.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, og dusjkabinett.

Kommentar:
Det er ikke påvist drenshull under sisterne/toalett for å synliggjøre lekkasje. Sisterne er fra merket TECE og TECE har ofte saftybag løsning og det er da ikke behov for drensåpning. Ytterlige undersøker anbefales.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

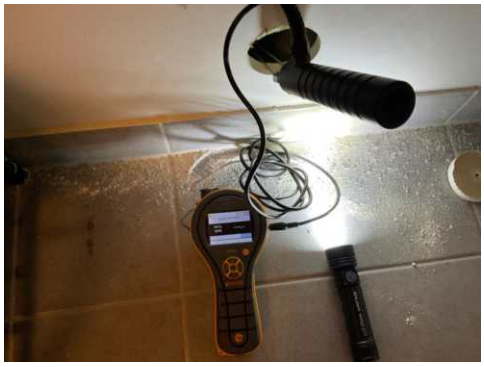
TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD I SOKKELLEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte glatte vegger og innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplater med nedfelt skyllekar. I rommet er vannskap, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg for boenheten plassert. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under døren. Det er installert fuktsensor med føler i vennskapet som stenger vann ved eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak.

Det er ikke synlig tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger i våtsonen i rommet. Det er ikke benyttet komplett malingssystem på vegg ved skyllekar, veggen er har ikke strie, gipsplatene er kun sparklet, pusset og malt. Kan ikke utelukke at veggene er smurt med smøremembran bak malingen.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall i henhold til krav for vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, trolig smøremembran. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

I våtrom skilles det mellom tørre og våte soner.

Veggen bak skyllekar som er definert som våtsone er ikke bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. Da det ikke kan konstateres at det kan være smurt membran på veggplaten før maling gis det ikke TG3 på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrommet har fungert med dagens løsning, ingen skader registrert i følge av avviket. Ytterligere undersøkelser anbefales. Innhente dokumentasjon fra uavhengig kontroll anbefales.



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplater med nedfelt skyllekar. I rommet er vannskap, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg for boenheten plassert. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under døren. Det er installert fuktsensor med føler i vennskapet som stenger vann ved eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISKROM I

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra samme rom mot badet, stedet hullet ble tatt er ikke definert som våtsone. Det ble ikke påvist unormale forhold i veggen. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredninger fra Sigdal fra byggeår og fra 2019. Lys innredning er fra byggeåret, den gråe er montert i 2019. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. 2 stk integrerte stekeovner, 2 stk kjøleskuffer, koketopp med nedfelt kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Nedfelt kjøkkenventilator i koketoppen med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

MERK:
Det anbefales og fuge overgang vegg/benkeplate for og unngå fuktskader i skroget om vann renner ned langs veggen.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I SOKKELLEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom/bad i underetasje.

Rørlegger og/eller prosjekterende skal framlegge nødvendig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av rør-i-rør-systemet. FDV-dokumentasjonen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. En slik dokumentasjon skal inneholde:
Type rør-i-rør-system og hvem som er leverandør av systemet

Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes med hvor de leverer vann. I tillegg bør de merkes med lengde.

Plantegning, skisse og eventuelt foto som viser hvor rør- ene er ført. Dette er spesielt viktig ved skjulte rørføringer.

MERK:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Forholdet utgjør ikke et avvik i NS 3600 men avviker fra monteringsanvisning fra produsent.

Det mangler sprutplate i skapet, bør legges inn.



Fordelerskap for vann i hoveddelen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ifølge selgers egenerklæring er det skiftet motor i ventilasjonsanlegg i sokkelleilighet i 2024, dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

MERK:
Noe ulyd fra anlegget i hoveddelen, kan tenkes det er slitte lager som bør skiftes ut, filter bør også skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er filter alarm på ventilasjonsanlegget i sokkelleiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skifte filter.

Ytterligere undersøkelser angående «ulyd» i anlegget anbefales.



Ventilasjonsanlegg.

Andre VVS-installasjoner

Elbilader montert på på hushjørne mot nordøst.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk Ca. 200 liters varmtvannstanker fra byggeår med ekspansjonstank, en tank per boenhet.

Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i begge boenhetene. Ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger

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.

To separate sikringsskap, en for hver boenhet med egne strømmålere. Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med automatsikringer. Installert av HTL Elektro. Elkontroll utført i 2024, avsluttet tilsynssak foreligger.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for hovedinstallasjon er ikke forelagt takstmannen. Selgere er i dialog med HTL og dette kunne ifølge selgere fremskaffes.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Ref elkontroll fra 2024. Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

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.

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Synlig grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast og isolasjon mangler klemlist. Manglende klemlist kan medføre at vann/fukt trekker bak mellom grunnmursplast og grunnmur og øker fuktbelastningen på grunnmur som igjen kan medføre skader/fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere klemlister der det mangler. Det anbefales og skjære grunnmursplasten like over terrenget, deretter montere klemlister. Når dette er gjort anbefales det og fiberpusse synlige grunnmurselementer etter monterianganving fra produsenten.



Åpning mellom grunnmursplast og husvegg. Fare for fukt kan ledes mellom sjiktene som igjen kan føre til fuktskader.



Åpning mellom grunnmursplast og husvegg. Fare for fukt kan ledes mellom sjiktene som igjen kan føre til fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Såle/bankett for ringmurselement i ikke synlig, trolig oppført med armert betong. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Sluttførelse av ringmurselemente er ikke gjort i henhold til monteringanvisning fra leverandør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Isopor må tildekkes på grunn av brannfare. Det er ikke lovlig med åpen isopor innvendig eller utvendig. Pusse isopor/elementene med fiberpuss anbefales som tiltak.

Tilstandsrapport



Ikke godkjent løsning med grunnmursplast over grunnmurselementene av EPS.



Ikke godkjent løsning med grunnmursplast over grunnmurselementene av EPS.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og betong som grunnmur. Veggkonstruksjon oppført i stål med pussplater. Innvendig er garasjen kledd med OSB-plater på vegger og i innvendig tak. Pulttak av ukjent utførelse, taktekking av asfalttakbelegg. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

MERK:
Ufagmessig montert grunnmursplast med klemlist, det må påregnes lokale utbedringer.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

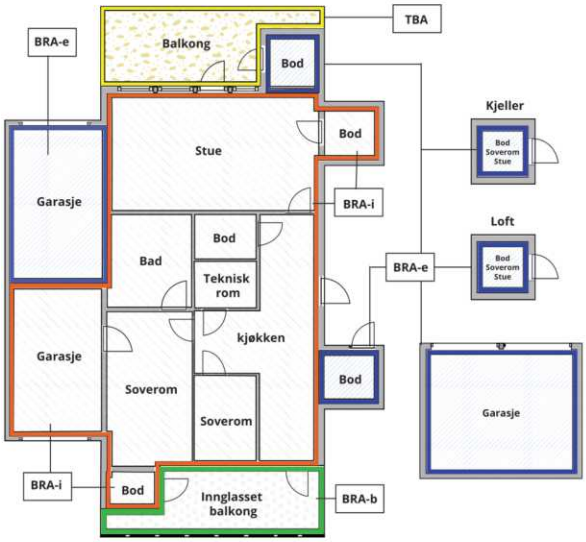
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med uteleiedel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	82			82	29
1. etasje	78			78	3
Underetasje	96			96	17
SUM	**256**				**49**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken		
1. etasje	Entré, Gang m/trapp, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Bad tilknyttet soverom, Bad		
Underetasje	Stue tilknyttet hoveddel, Bad/vaskerom tilknyttet hoveddel, Bod tilknyttet hoveddel, Stue/kjøkken i sokkelleilighet, Entré i sokkelleilighet, Soverom i sokkelleilighet, Bad i sokkelleilighet, Vaskerom/tekniskrom i sokkelleilighet, Sportsbod tilknyttet hoveddel		

Kommentar

Sokkelleiligheten er på ca 49 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El-tilsyn i 2024 og utbedring av avvik like etter kontrollen. Avsluttet tilsynssak foreligger.

Skiftet motor i ventilasjonsanlegg i sokkelleilighet i 2024, faktura foreligger.

Montert elbilader i 2023, dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med uteleiedel	236	20
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig med uteleiedel

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 6 kvm.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Endre Osen Skjølberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	249		0	504.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årømyran 62

Hjemmelshaver
Skjølberg Endre Osen, Skjølberg Hege-Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Årølia. Det kort vei til ny barneskole, barnehage og dagligvarebutikk. Videre har man nærhet til turmuligheter og idrettsanlegg. Opparbeidet tomt med plenareal, prydbusker, asfaltert innkjørsel, etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, belegningssteiner, prydbusker, terrasse, frittstående garasje etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	09.06.2025	Fjernet kommentar under "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk."

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZN1444

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.
45251110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Endre Osen Skjølberg	Hege-Beate Skjølberg

Gateadresse
Årømyran 62A

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

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

Document reference: 45251110

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var rett etter innflytting en lekkasje fra vegg bak trapp på inngangspartiet som medførte at det kom fukt inn i tak på vaskerom. Utbygger utbedret skaden umiddelbart, og det har vært tørt og skadefritt etter det Det er lagt nytt dekke i tre på begge verandaer av Innovativ eiendom AS ved Groven i garantitiden rett etter kjøp fra dem. Pussen som lå på da vi kjøpte var ikke bra utført, så de ordnet den og la på et dekke/belegg oppå som de sveiset i skjøtene. Vi syns ikke det var spesielt fint eller bra løsning , og klaget. Så de la derfor en treplatt oppå, på begge verandaer.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn dusjhjørne og byttet baderomsinnredning bad bak hovedsoverom i 2019

Arbeid utført av: Hustad 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

Beskrivelse: Liten skade påført på venstre side av terrasse foran på huset under orkan i 2024 Det ble dekket av forsikring og ordnet av utbygger av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av motor i ventilasjonsanlegg i sokkelleilighet i 2024

Arbeid utført av: Vikhagen ventilasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn av Elnet høst 2024 Fikk kun avvik på manglende merking i et sikringsskap, svik ble lukket rett etter tilsyn i november 2024

Document reference: 45251110

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader ved utvendig sikringsskap

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Som tidligere nevnt lekkasje i vegg bak trapp inngang, skade terrasse foran etter orkan og liten skade på tak garasje (uten lekkasje)etter samme orkan vår 24 Nytt dekke på begge verandaer utført av innovativ eiendom i garantitiden av Innovativ eiendom AS ved Groven, Pussen som lå på da vi kjøpte var ikke bra utført, så de ordnet den og la på et dekke/belegg oppå som de sveiset i skjøtene. Vi syns ikke det var spesielt fint eller bra løsning , og klaget. Så de la derfor en treplatt oppå, på begge verandaer. Dette var innenfor garantitiden

Arbeid utført av: Innovativ Eiendom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet med egen inngang, egen strømmåler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ved oppføring av eneboligen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251110

Tilleggskommentar

Sigdal kjøkken har montert opp flere skap samt kjøleskuffer på kjøkkenet i 2019

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: 45251110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Osen Skjølberg	5420a05648859b74872d62dce32f47acbd4d9448	30.05.2025 10:12:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Beate Skjølberg	6b97ccee7df6639f9dc9a6b249cd61488c942f6d	30.05.2025 09:40:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251110

→ 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, 26.05.2025 10:24

Eiendom 1506-33/249

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.03.2006	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	504,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal	504,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	249	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Årømyran 62A	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy
Årømyran 62B	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.03.2006	Kart- og delingsforretning	1506-33/17	Avgiver	-504,7
		1506-33/249	Mottaker	504,7
23.12.2009	Kart- og delingsforretning	1506-33/297	Berørt	0
		1506-33/218	Berørt	0
		1506-33/258	Berørt	0
		1506-33/315	Berørt	0
		1506-33/320	Berørt	0
		1506-33/254	Berørt	0
		1506-33/226	Berørt	0
		1506-33/234	Berørt	0
		1506-33/299	Berørt	0
		1506-35/89	Berørt	0
		1506-33/228	Berørt	0
		1506-33/300	Berørt	0
		1506-33/235	Berørt	0
		1506-33/26	Avgiver	-3879,4
		1506-33/273	Berørt	0
		1506-33/255	Berørt	0
		1506-33/224	Berørt	0
		1506-33/314	Berørt	0
		1506-33/11	Avgiver	-1775,3
		1506-33/237	Berørt	0
		1506-33/223	Berørt	0
		1506-33/274	Berørt	0
		1506-33/325	Berørt	0
		1506-33/253	Berørt	0
		1506-33/261	Berørt	0
		1506-33/249	Berørt	0
		1506-35/1	Berørt	0
		1506-33/277	Berørt	0
		1506-33/232	Berørt	0
		1506-33/22	Berørt	0
		1506-33/241	Berørt	0
		1506-33/248	Berørt	0
		1506-33/233	Berørt	0
		1506-33/257	Berørt	0
		1506-33/318	Berørt	0
		1506-33/17	Avgiver	-3572,8

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-33/260	Berørt	0
		1506-33/407	Mottaker	9227,5
		1506-33/227	Berørt	0
		1506-33/316	Berørt	0
		1506-33/216	Berørt	0
		1506-33/242	Berørt	0
		1506-33/259	Berørt	0
		1506-33/269	Berørt	0
		1506-33/262	Berørt	0
		1506-33/217	Berørt	0
		1506-33/256	Berørt	0
		1506-33/251	Berørt	0
		1506-33/317	Berørt	0
		1506-33/16	Berørt	0
		1506-33/298	Berørt	0
		1506-33/230	Berørt	0
		1506-33/263	Berørt	0
		1506-33/266	Berørt	0
		1506-33/222	Berørt	0
		1506-33/219	Berørt	0
		1506-33/319	Berørt	0
		1506-33/229	Berørt	0
31.10.2011	Kartforretning	1506-33/235	Mottaker	968
		1506-33/252	Berørt	0
		1506-33/241	Mottaker	770,3
		1506-33/237	Berørt	0
		1506-33/249	Berørt	0
		1506-33/17	Avgiver	-968
		1506-33/17	Avgiver	-770,3
		1506-33/407	Berørt	0
		1506-33/26	Berørt	0
		1506-33/251	Berørt	0
27.11.2012	Kartforretning	1506-33/315	Berørt	0
		1506-33/258	Berørt	0
		1506-33/320	Berørt	0
		1506-33/218	Berørt	0
		1506-33/226	Berørt	0
		1506-33/297	Berørt	0
		1506-33/254	Berørt	0
		1506-33/255	Berørt	0
		1506-33/299	Berørt	0
		1506-33/300	Berørt	0
		1506-33/273	Berørt	0
		1506-35/89	Berørt	0
		1506-33/235	Berørt	0
		1506-33/224	Berørt	0
		1506-33/415	Berørt	0
		1506-33/234	Berørt	0
		1506-33/228	Berørt	0
		1506-33/223	Berørt	0
		1506-33/274	Berørt	0
		1506-33/237	Berørt	0
		1506-33/35	Berørt	0
		1506-33/314	Berørt	0
		1506-33/325	Berørt	0
		1506-33/17	Avgiver	-3568,2
		1506-33/253	Berørt	0
		1506-33/249	Berørt	0
		1506-33/11	Avgiver	-1813,4
		1506-33/277	Berørt	0
		1506-35/1	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-33/261	Berørt	0
		1506-33/241	Berørt	0
		1506-33/232	Berørt	0
		1506-33/22	Berørt	0
		1506-33/233	Berørt	0
		1506-33/248	Berørt	0
		1506-33/407	Mottaker	9281,6
		1506-33/260	Berørt	0
		1506-33/227	Berørt	0
		1506-33/216	Berørt	0
		1506-33/318	Berørt	0
		1506-33/242	Berørt	0
		1506-33/259	Berørt	0
		1506-33/257	Berørt	0
		1506-33/316	Berørt	0
		1506-33/251	Berørt	0
		1506-33/217	Berørt	0
		1506-33/269	Berørt	0
		1506-33/262	Berørt	0
		1506-33/256	Berørt	0
		1506-33/298	Berørt	0
		1506-33/222	Berørt	0
		1506-33/16	Berørt	0
		1506-33/266	Berørt	0
		1506-33/26	Avgiver	-3900
		1506-33/219	Berørt	0
		1506-33/317	Berørt	0
		1506-33/229	Berørt	0
		1506-33/263	Berørt	0
		1506-33/319	Berørt	0
		1506-33/416	Berørt	0
		1506-33/230	Berørt	0
		1506-33/414	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-33/249	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300620245			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.04.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	23/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	300553105			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.04.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	275/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	275/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	151/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	204	5	3	3	Kjøkken
U0101		Underetasje	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	100/0	0/0	100/0
H02	Hovedetasje	0	77/0	0/0	77/0
U01	Underetasje	1	98/0	0/0	98/0

Molde kommune

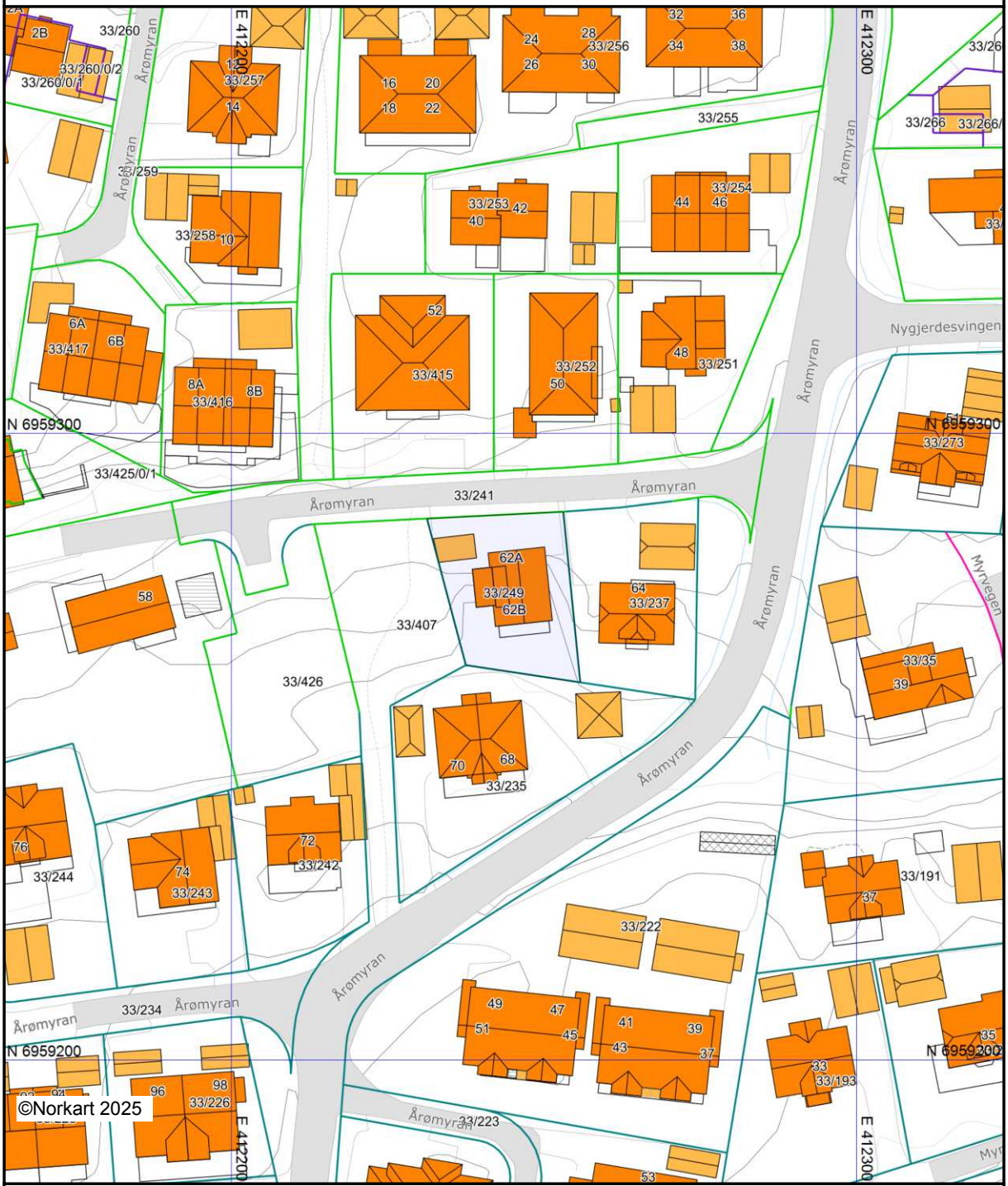
Grunnkart

Eiendom: 33/249
Adresse: Årømyran 62A
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Oversiktskart

Adresse: **Årømyran 62B, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/249/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 505 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.05.2025



Matrikkelkart

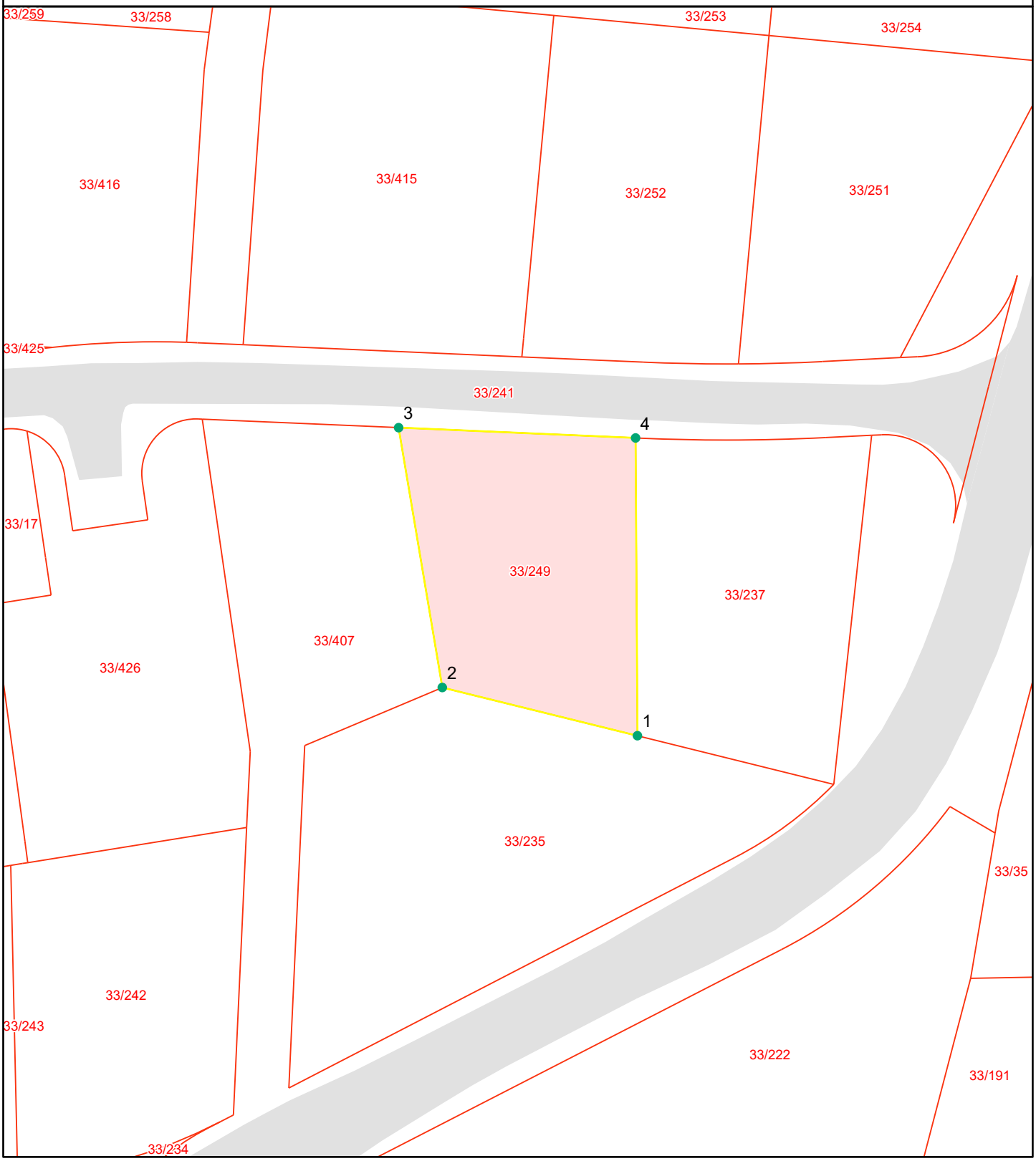
Adresse: **Årømyran 62B, 6421 Molde**
Gnr/bnr: **1506/33/249/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 505 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.05.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981705.73	106464.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.55	0
2	6981710.17	106446.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.28	0
3	6981734.11	106442.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.89	0
4	6981733.16	106464.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.43	0

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/864	25704/2017

Byggested
Årømyran 62A-B

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	249		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Antica Eiendom AS c/o Are Skorgen Blokkebærvegen 34 6429 MOLDE	Innovativ Eiendom AS Øverbøen 28 6440 ELNESVÅGEN

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	12.04.16	DS 16/190

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Enebolig og frittliggende garasje

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 28.04.17 og dokumentasjon innsendt 05.05.17. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	05.05.2017	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 16/190

Antica Eiendom AS
Frænavegen 16
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/864-7	Ane Lyche Haarr	33/249	12.04.2016

Dispensasjon fra regulert byggegrense og tillatelse til oppføring av bolig og garasje på gnr. 33 bnr. 249, Årømyran 62. Innovativ Eiendom AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 249	Byggested: Årømyran 62, 6421 Molde
Ansvarlig søker: Antica Eiendom AS	Tiltakshaver: Innovativ Eiendom AS
Søknad mottatt: 04.03.16	Dato for etterlysning: 15.03.16
Komplett/klar for behandling: 12.04.16	Grad av utnytting (% BYA): 30 % BYA
Tiltakets BRA: 261 m^2	Tiltakets BYA : 151 m^2

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

I kommuneplan Molde by 2000-2010 er eiendommen avsatt til: bolig
I reguleringsplan nr. 0203 for Årølia, felt 1 er eiendommen avsatt til: bolig

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av enebolig i 3 etasjer med sokkelleilighet og frittliggende garasje. Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense mot friområde/veg.

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde kommune ved Nils Bjørn Venås, eier av gnr. 33 bnr. 407 har i erklæring datert 12.02.16 gitt tillatelse til oppføring av garasje 0 meter fra felles nabogrense.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket vurderes å være i tråd med formålet i planen, men i strid med regulert byggegrense mot veg og krever dispensasjon.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltakets arkitektoniske utforming skiller seg noe fra bygningene i nabolaget, men vurderes likevel å være i tråd med relevante krav og hensyn.

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

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

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Vil ikke medføre noen problemer for friarealet eller mot veg.

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

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

Kommunen kan ikke se at den omsøkte plasseringen av garasjen kommer i strid med disse hensyn, da de fleste naboeiendommene har garasjer som er bygget nærmere vei enn regulert byggegrense.

Forhold som taler for:

- Plasseringen av tilsvarende bygninger i området
- Skjermer mot støy fra vegen

Forhold som taler mot:

- Ingen spesielle forhold

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg for oppføring av garasje.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse til oppføring av enebolig med sokkelleilighet og frittliggende garasje på følgende vilkår:

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

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

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

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

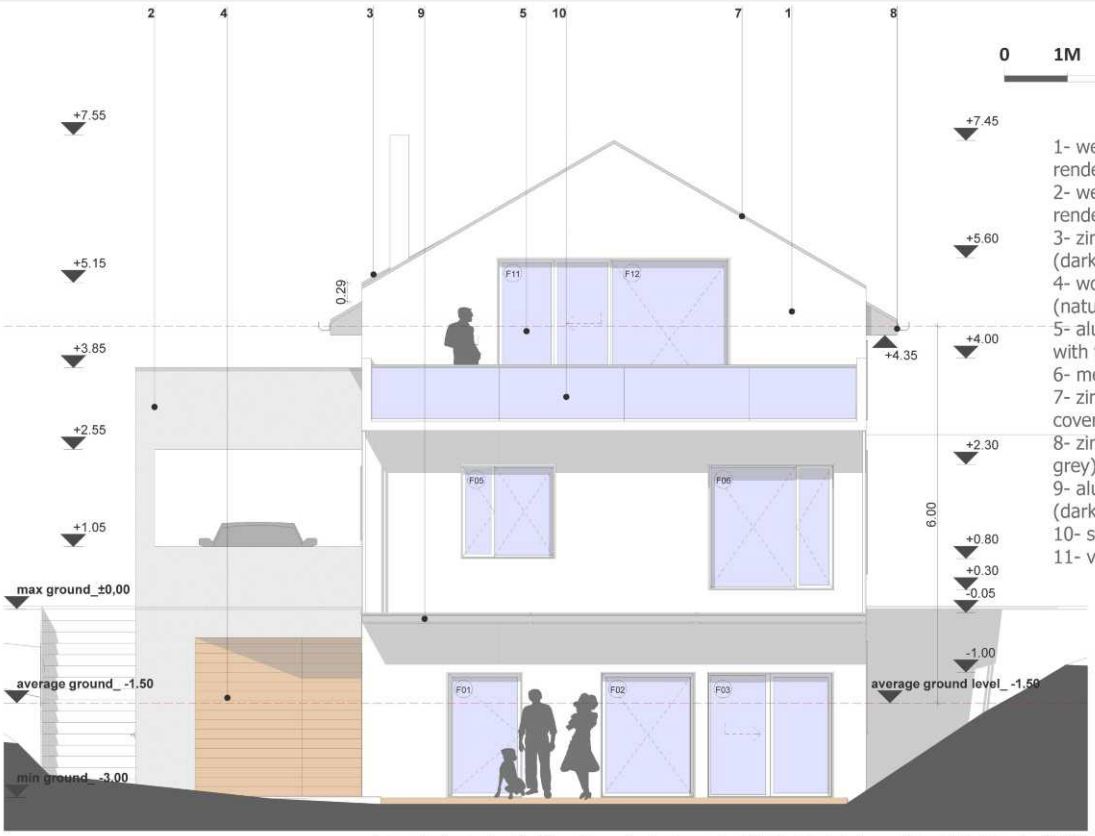
Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer2016/864.

Ane Lyche Haarr
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	93570760_Tegning_ny_plan3
2	93570760_Tegning_ny_plan
3	93570760_Tegning_ny_plan2
4	93570760_Tegning_ny_plan4
5	93570760_Situasjonsplan
6	93570760_Situasjonsplan2
7	93570760_Tegning_ny_fasade
8	93570760_Tegning_ny_fasade2
9	93570760_Tegning_ny_fasade3
10	93570760_Tegning_ny_fasade4
11	93570760_Tegning_ny_snitt
12	93570760_Tegning_ny_snitt2
13	93570760_Tegning_ny_snitt3
14	93570760_Tegning_ny_snitt4
15	02_CASA DUPLEX_MOLDE_PLAN DEMISOL



clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

PROIECTANT
s.c. BLIPSZ s.r.l.
C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca
tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro

	NUMELE	SEMNĂTURA
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.	
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.	
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.	
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.	

SCARA

DATA **02/2016**

BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY,**
Sf. Gheorghe

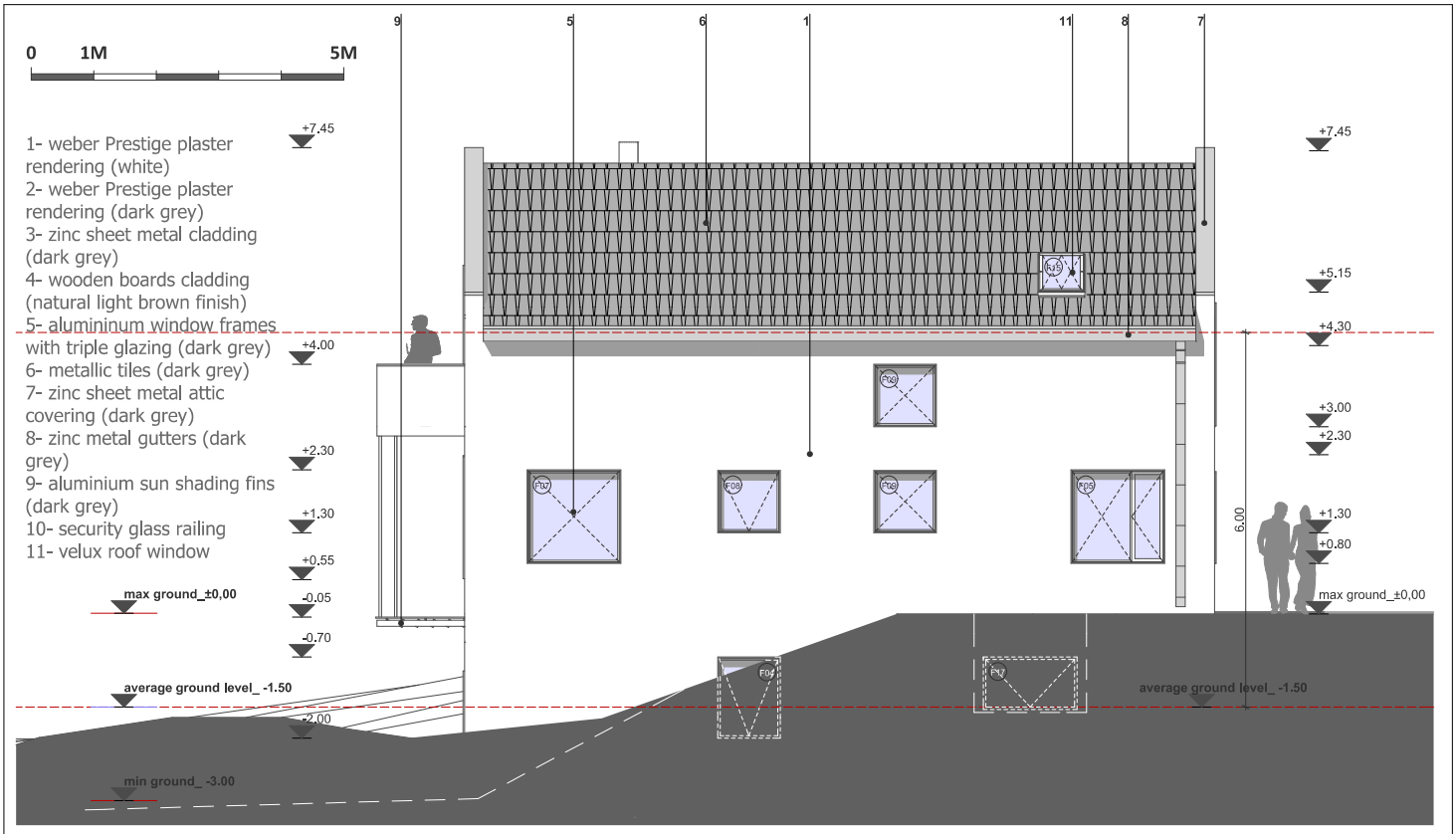
PROIECT NR. **14/2015.**

PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX**
Årømyran 62, 6421 MOLDE

FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.

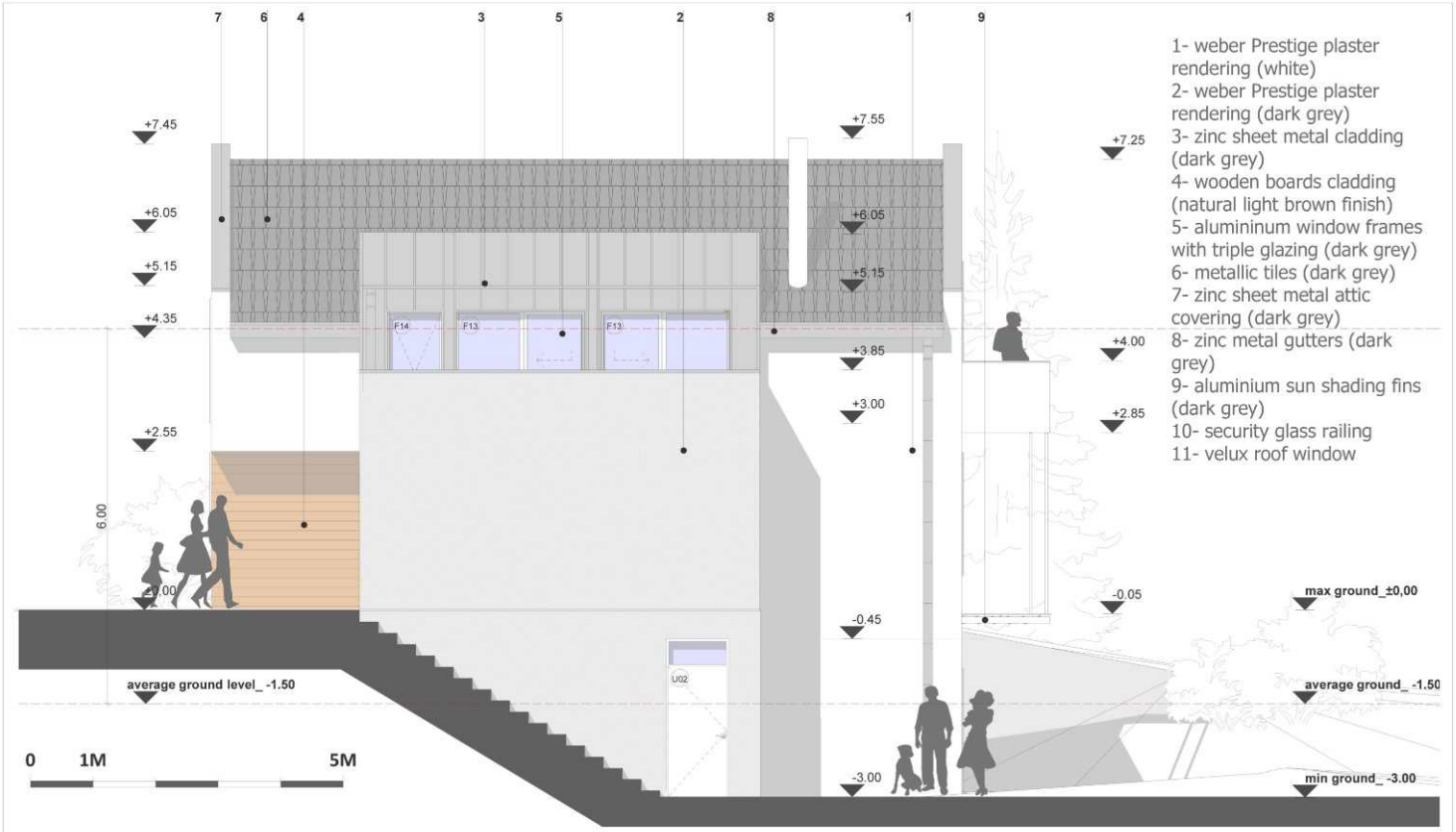
PLANSA **FATADA** SUD

PLANSA NR. **A10**



clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

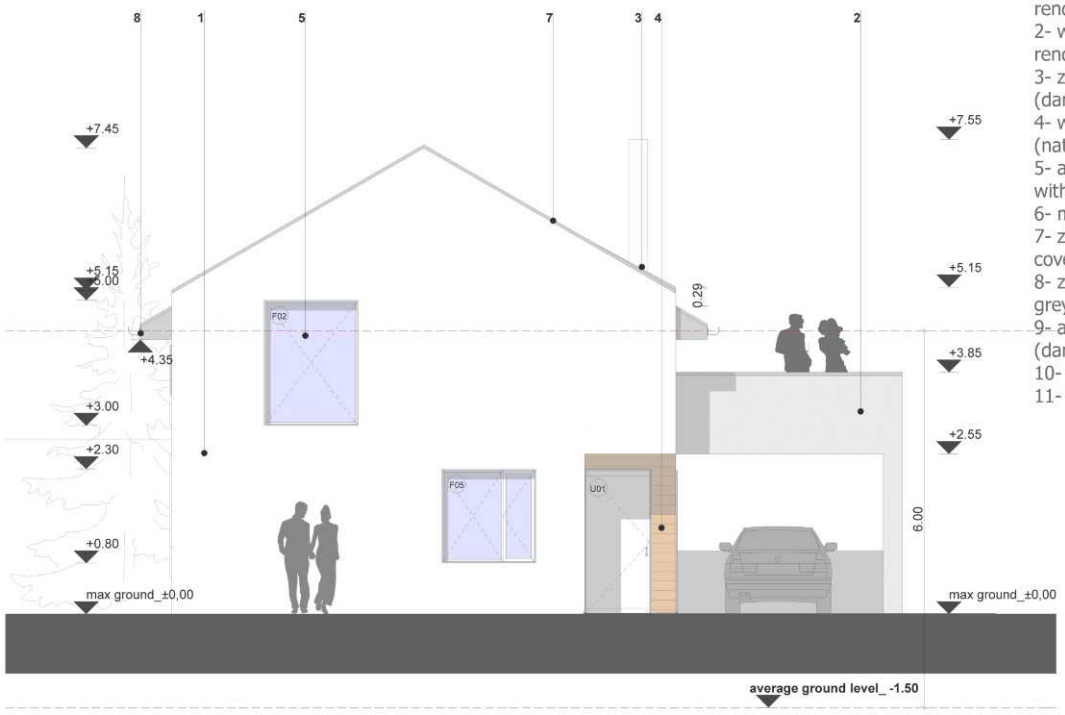
PROIECTANT **s.c. BLIPSZ s.r.l.** C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro				BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY, Sf. Gheorghe**	PROIECT NR. **14/2015.**
	NUMELE	SEMNĂTURA	SCARA	PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** Årømyran 62, 6421 MOLDE	FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		DATA	PLANSA **FATADA EST**	PLANSA NR. **A11**
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		**02/2016**		



1- weber Prestige plaster rendering (white)
2- weber Prestige plaster rendering (dark grey)
3- zinc sheet metal cladding (dark grey)
4- wooden boards cladding (natural light brown finish)
5- alumininum window frames with triple glazing (dark grey)
6- metallic tiles (dark grey)
7- zinc sheet metal attic covering (dark grey)
8- zinc metal gutters (dark grey)
9- aluminium sun shading fins (dark grey)
10- security glass railing
11- velux roof window

clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

PROIECTANT **s.c. BLIPSZ s.r.l.** C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro			SCARA	BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY, Sf. Gheorghe**	PROIECT NR. **14/2015.**
	NUMELE	SEMNĂTURA		PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** Årømyran 62, 6421 MOLDE	FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		DATA	PLANSA **FATADA** VEST	PLANSA NR. **A08**
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		**02/2016**		



1- weber Prestige plaster rendering (white)
2- weber Prestige plaster rendering (dark grey)
3- zinc sheet metal cladding (dark grey)
4- wooden boards cladding (natural light brown finish)
5- alumininum window frames with triple glazing (dark grey)
6- metallic tiles (dark grey)
7- zinc sheet metal attic covering (dark grey)
8- zinc metal gutters (dark grey)
9- aluminium sun shading fins (dark grey)
10- security glass railing
11- velux roof window

0 1M 5M

clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

PROIECTANT
s.c. BLIPSZ s.r.l.
C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca
tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro

	NUMELE	SEMNĂTURA
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.	
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.	
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.	
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.	

SCARA

DATA **02/2016**

BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY, Sf. Gheorghe**

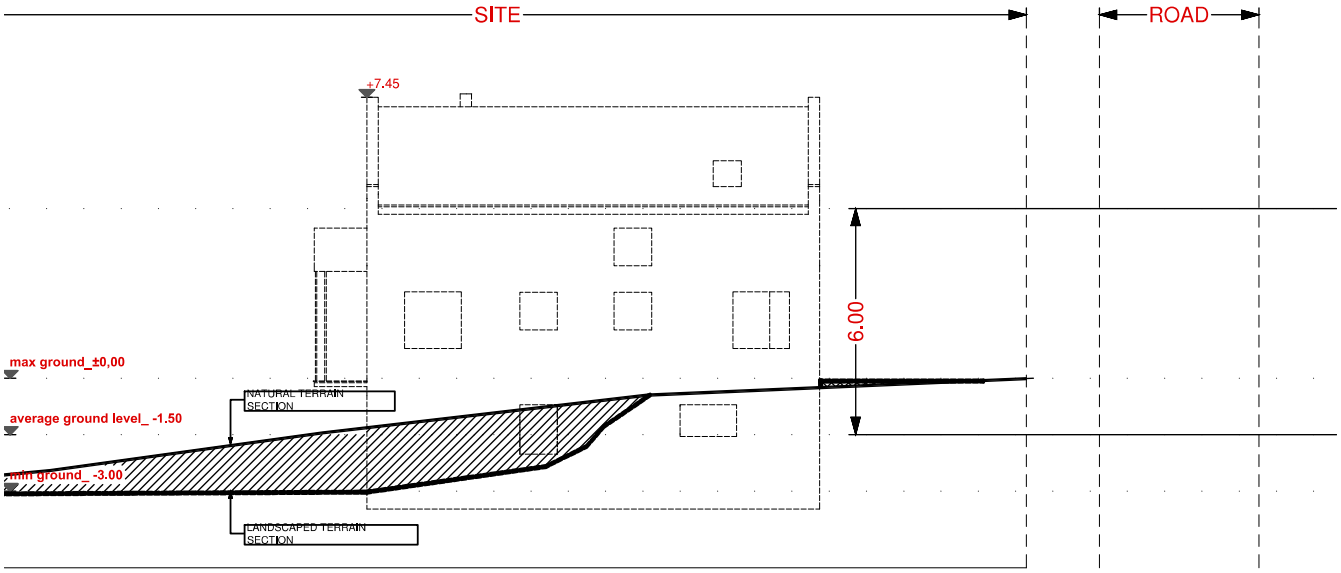
PROIECT NR. **14/2015.**

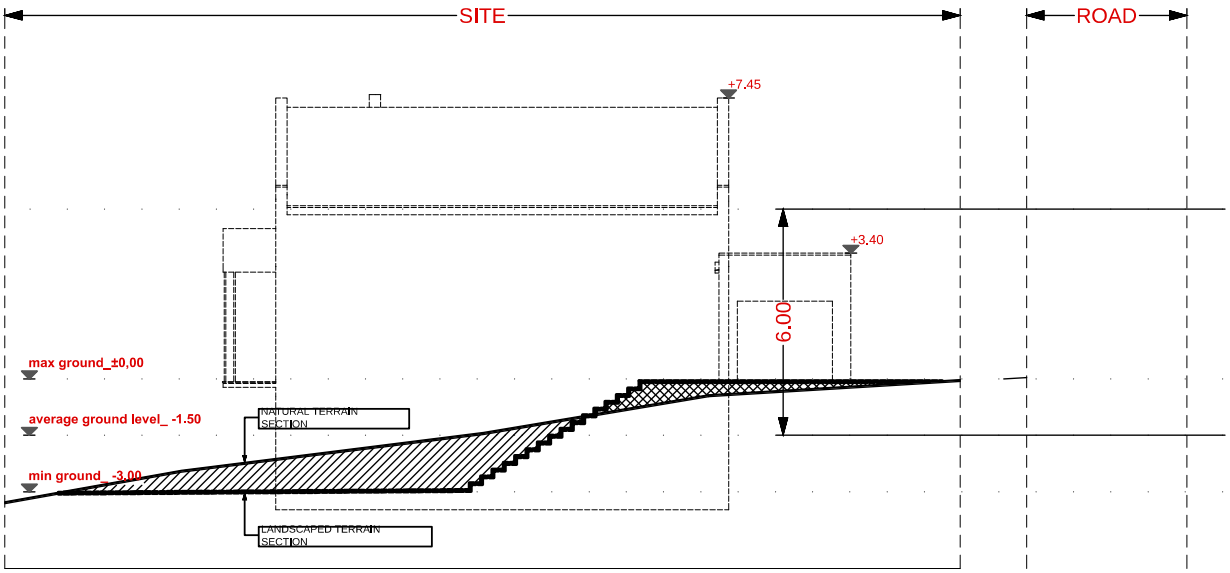
PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** Årømyran 62, 6421 MOLDE

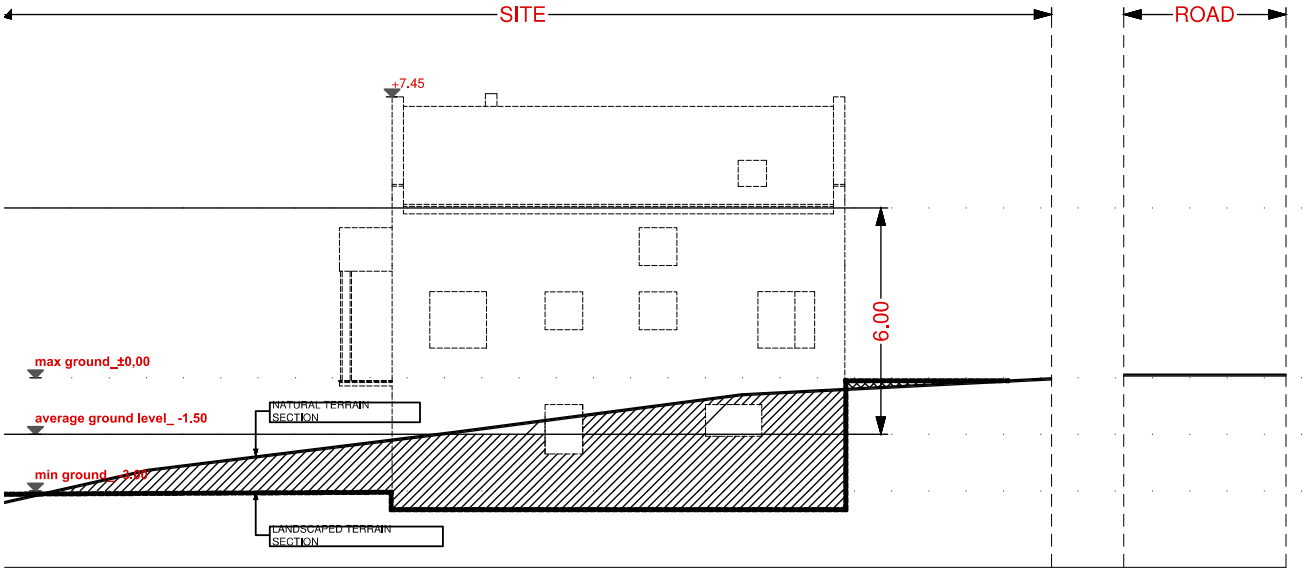
FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.

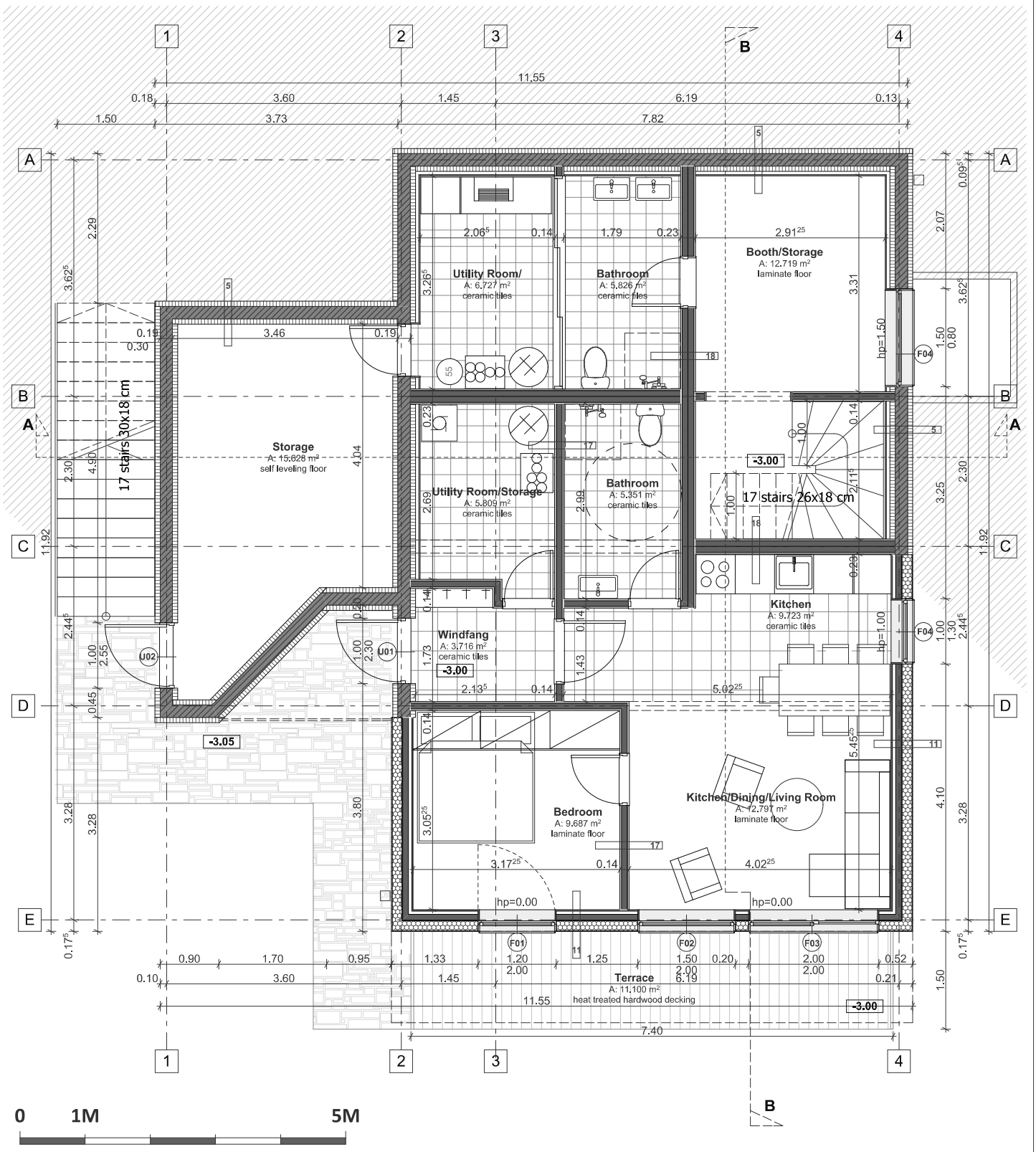
PLANSA **FATADA** NORD

PLANSA NR. **A09**


SITE
ROAD
+7.45
6.00
max ground_±0,00
average ground level_ -1.50
min ground_ -3.00
NATURAL TERRAIN SECTION
LANDSCAPED TERRAIN SECTION

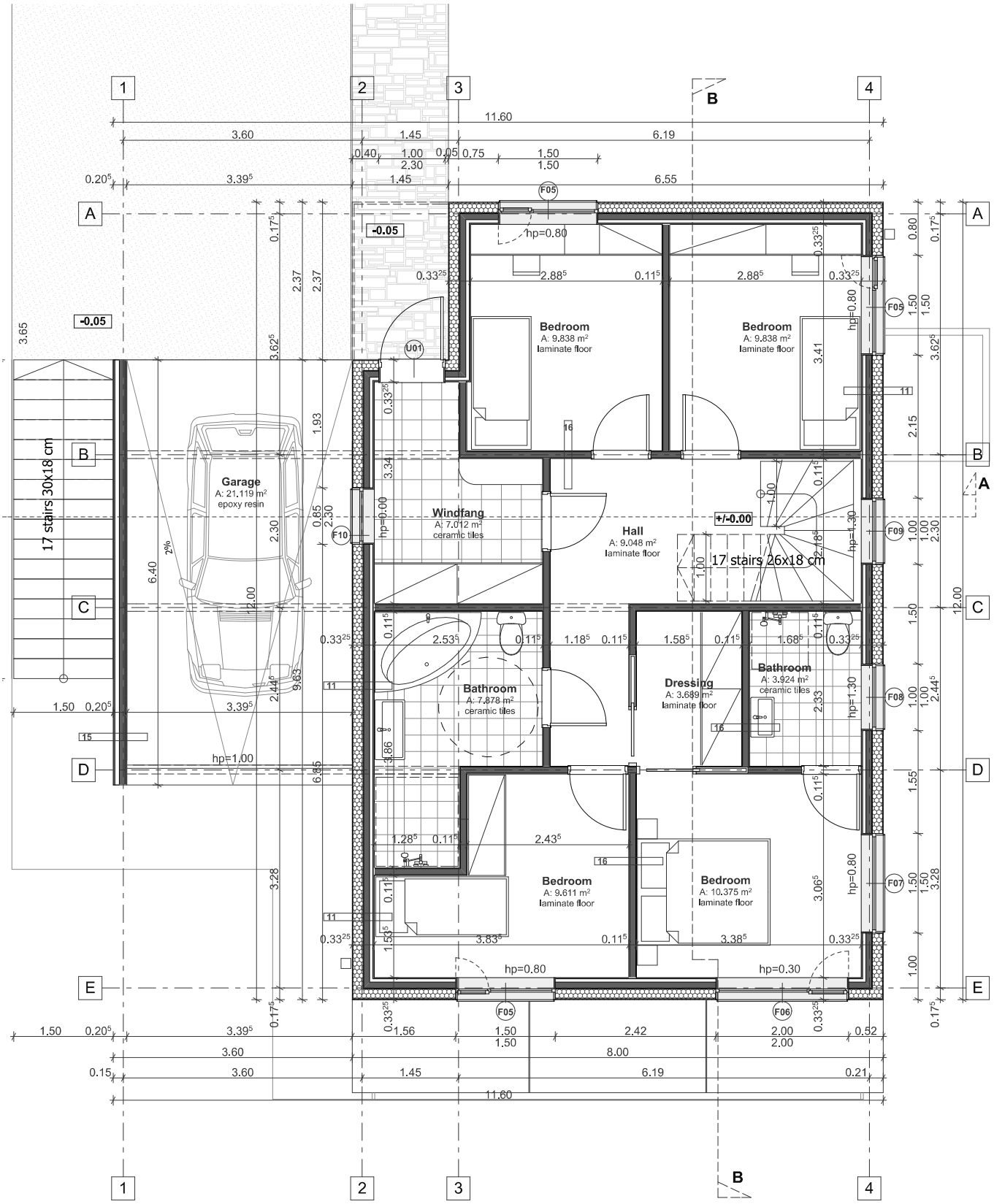

SITE
ROAD
+7.45
+3.40
6.00
max ground_±0,00
average ground level_ -1.50
min ground_ -3.00
NATURAL TERRAIN SECTION
LANDSCAPED TERRAIN SECTION


SITE
ROAD
+7.45
6.00
max ground_±0,00
average ground level_ -1.50
min ground_ -3.00
NATURAL TERRAIN SECTION
LANDSCAPED TERRAIN SECTION



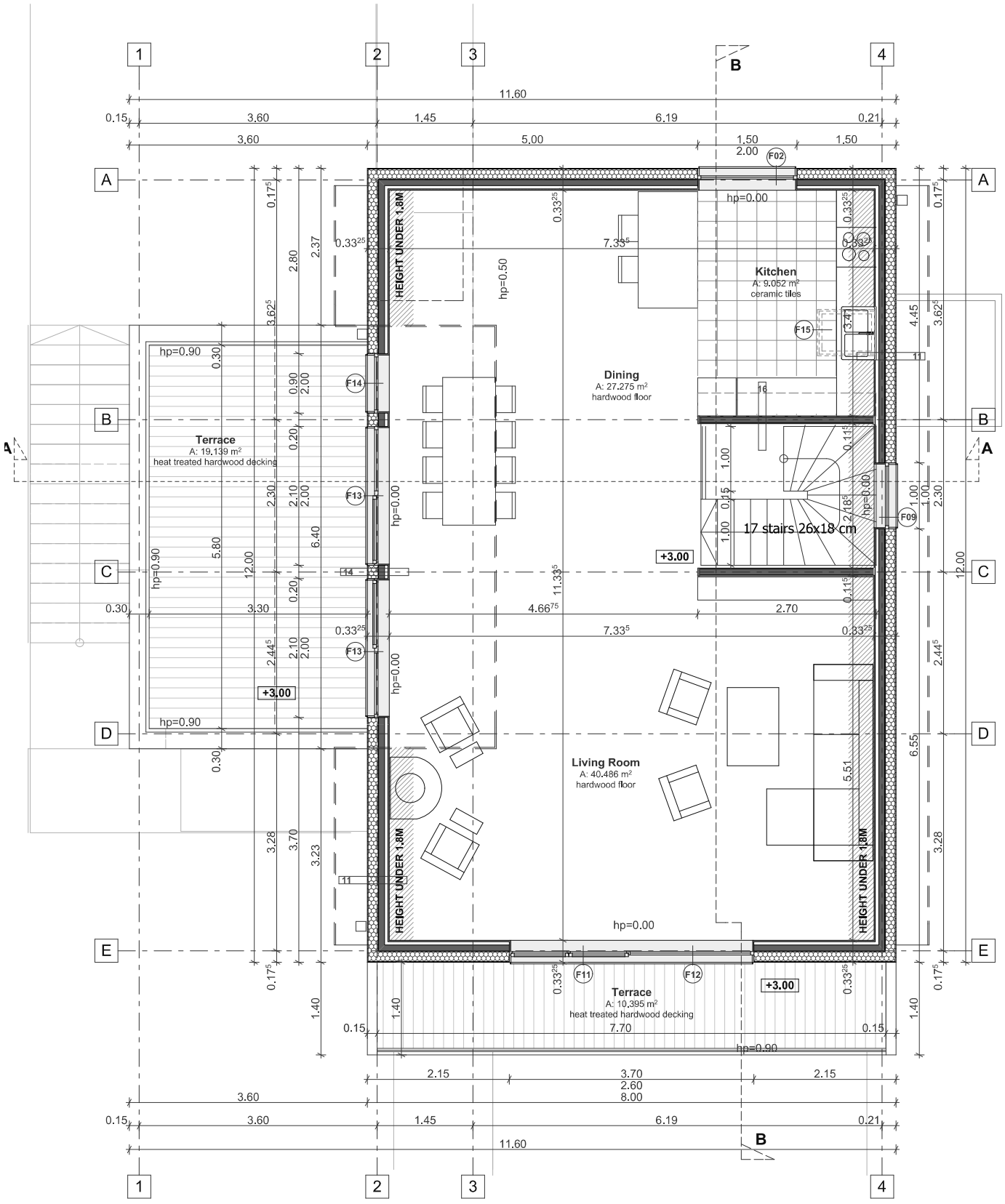
clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

PROIECTANT **s.c. BLIPSZ s.r.l.** C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro			SCARA	BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY, Sf. Gheorghe**	PROIECT NR. **14/2015.**
	NUMELE	SEMNĂTURA		PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** incl. D.T.A.C. Årømyran 62, 6421 MOLDE	FAZA **P.Th.**
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		DATA **02/2016**	PLANSA **PLAN** DEMISOL	PLANSA NR. **A02**
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.				



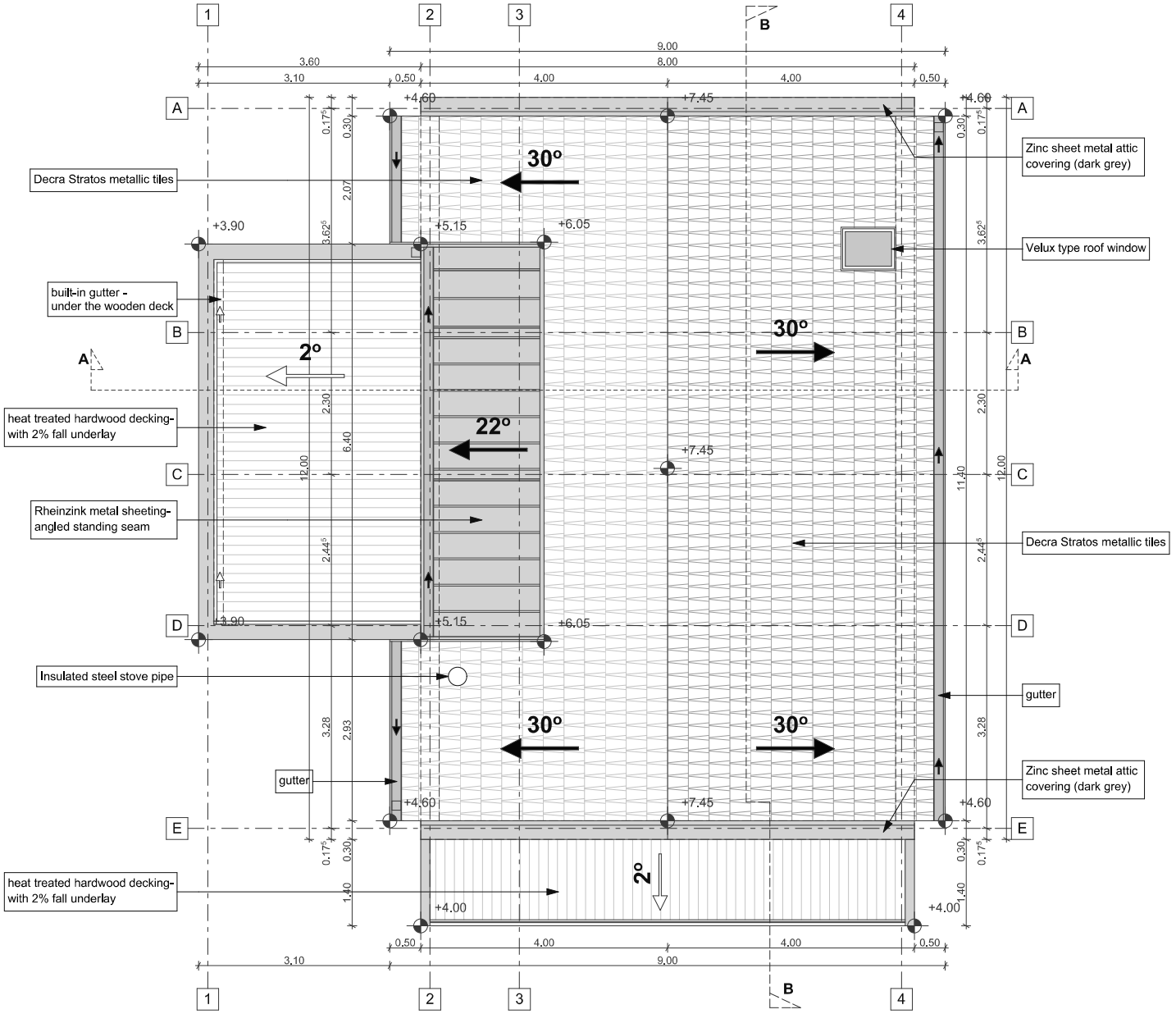
clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

PROIECTANT **s.c. BLIPSZ s.r.l.** C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro				BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY,** **Sf. Gheorghe**	PROIECT NR. **14/2015.**
	NUMELE	SEMNĂTURA	SCARA	PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** Årømyran 62, 6421 MOLDE	FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		DATA	PLANSA **PLAN** PARTER	PLANSA NR. **A03**
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		**02/2016**		



clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

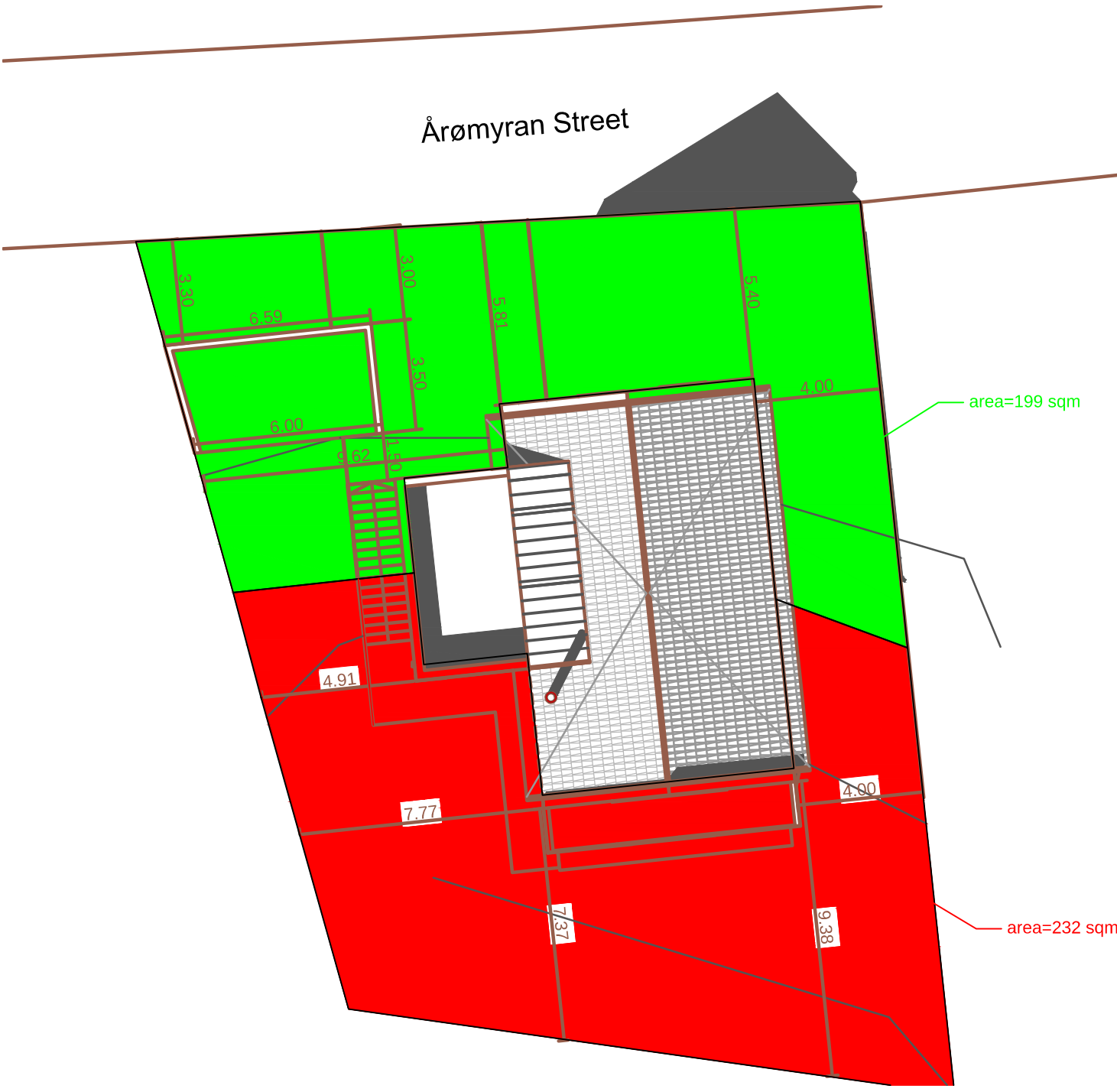
PROIECTANT **s.c. BLIPSZ s.r.l.** C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro			SCARA	BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY, Sf. Gheorghe**	PROIECT NR. **14/2015.**
	NUMELE	SEMNĂTURA		PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** Årømyran 62, 6421 MOLDE	FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		DATA **02/2016**	PLANSA **PLAN** MANSARDA	PLANSA NR. **A04**
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.				



0 1M 5M

clasa de importanţă: **III.** categoria de importanţă: **C.** gradul de rezistenţă la foc al clădirii este **III.**

PROIECTANT **s.c. BLIPSZ s.r.l.** C.U.I. RO18756628 J12 / 2007 / 2006 str. A. Suciu nr. 20 / 10 400440 Cluj-Napoca tel. 0730-603829 0730-603830 0730-603831 e-mail: blipsz@gmail.com www.blipsz.ro			SCARA	BENEFICIAR **SVAR TECHNOLOGY, Sf. Gheorghe**	PROIECT NR. **14/2015.**
	NUMELE	SEMNĂTURA		PROIECT **CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX** Årømyran 62, 6421 MOLDE	FAZA **P.Th.** incl. D.T.A.C.
SEF PROIECT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	BENEDEK István, arh.				
PROIECTAT	RAVASZ Norbert,st.arh.		DATA **02/2016**	PLANSA **PLAN ACOPERIS**	PLANSA NR. **A05**
DESENAT	RAVASZ Norbert,st.arh.				


Årømyran Street
3.30
6.59
3.00
3.50
6.00
9.62
4.50
5.81
5.40
4.00
area=199 sqm
4.91
7.77
7.37
9.38
4.00
area=232 sqm

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årømyran 62A, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 505 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 505 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501

Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1604
Navn	Tomtedelingsplan Årølia, felt 1, delfelt B1 - B5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.07.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5037/0203_RE_aaroliaFelt1_regbest_2006-03-03.pdf

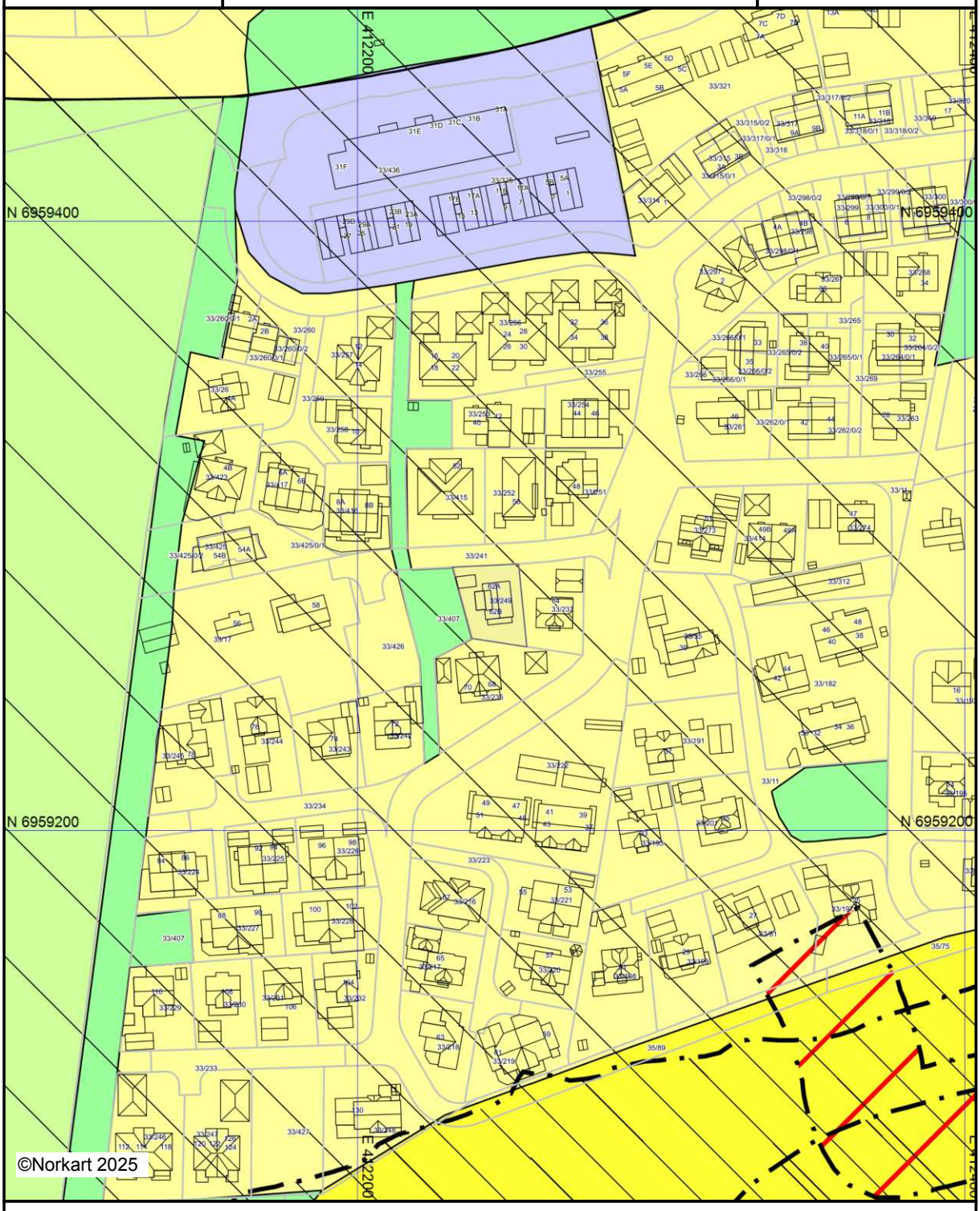
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/249
Adresse: Årømyran 62A
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

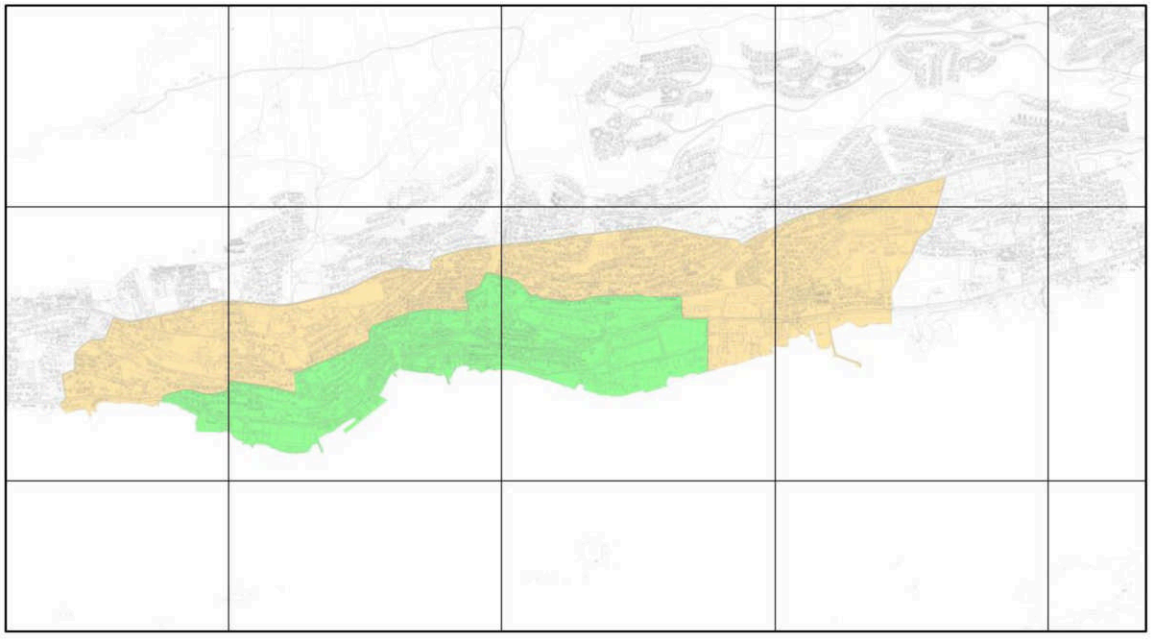
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

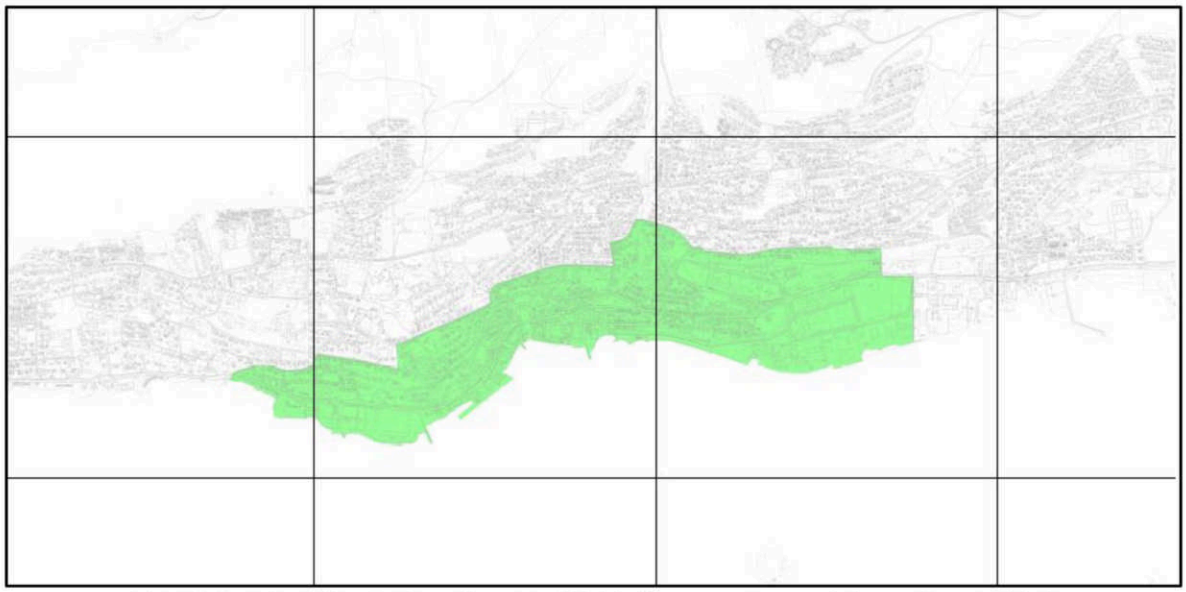
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

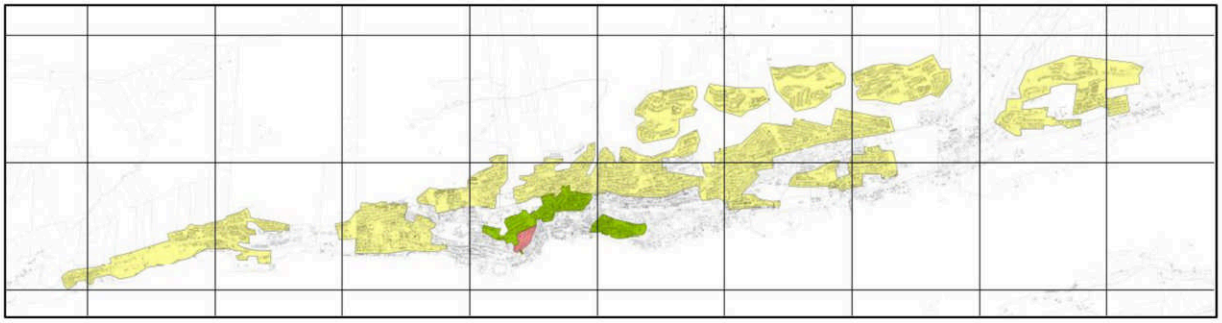
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

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

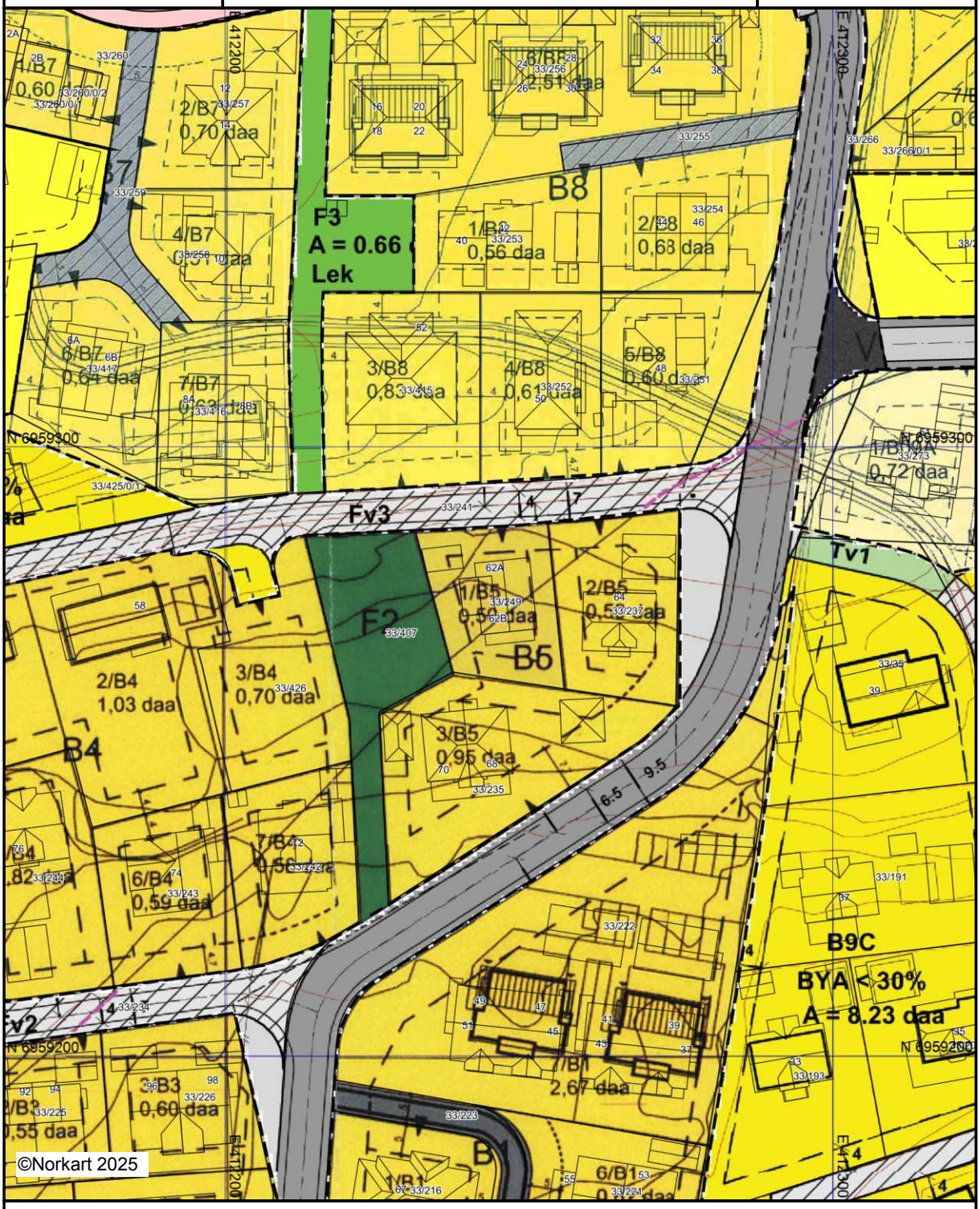
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/249
Adresse: Årømyran 62A
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

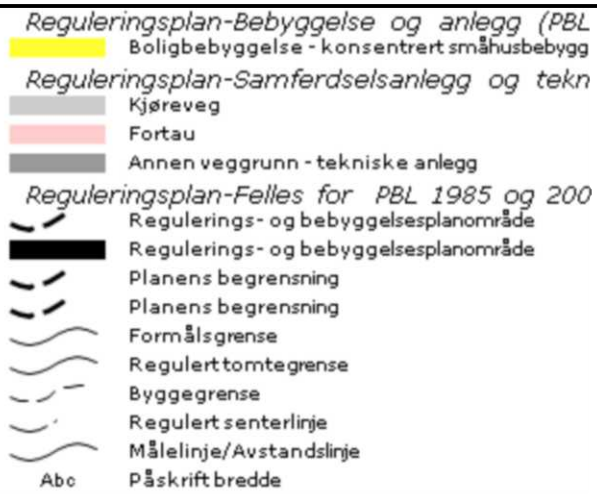
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR ÅRØLIA, FELT 1

Definisjoner:

%-BYA, prosent bebygd areal:

Angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke.

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

§ 1. Fellesbestemmelser

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

b. Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

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

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

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

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

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

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

   Midlertidig atkomst stenges når ny hovedatkomst er etablert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b Maksimal utnyttelsesgrad skal være % BYA = 30%.

2.3. Blandet formål – forretning/bolig.

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

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

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

2.4. Bebyggelse generelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Område F4 reguleres til kvartalslekeplass for hele planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsbestemmelser av 09.12.03, revidert 20.02.04

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

Ordfører
Jan Petter Hammerø

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

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

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/249
Adresse: Årømyran 62A
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Skatteetaten

Dato
26.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 33 Bnr 249 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Årømyran 62, 6421 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 679 579
Som sekundærbolig:	kr 10 256 542

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 26.05.2025

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årømyran 62A, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 549,04 kr
Eiendomsskatt	25 008,00 kr
Renovasjon	9 963,76 kr
Vann	6 954,04 kr
Sum	**50 474,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	275 m2	13.22	1/1	0 %	3 636,88 kr	909,23 kr
Vann - Stipulert forbruk	275 m3	13.30	1/1	0 %	3 657,50 kr	914,38 kr
Avløp - Abonnementsledd	275 m2	14.84	1/1	0 %	4 080,31 kr	1 020,07 kr
Avløp - Stipulert forbruk	275 m3	14.45	1/1	0 %	3 973,75 kr	993,44 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	2 stk	3191.00	1/1	0 %	6 382,00 kr	1 595,50 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	1 stk	2090.00	1/1	0 %	2 090,00 kr	522,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	1 stk	2239.00	1/1	0 %	2 239,00 kr	559,75 kr
eSkatt - Boliger	7179200 Prom	3.60	1/1	0 %	25 845,00 kr	6 461,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	275 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**51 904,44 kr**	**12 976,12 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.

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

Dato: 27.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

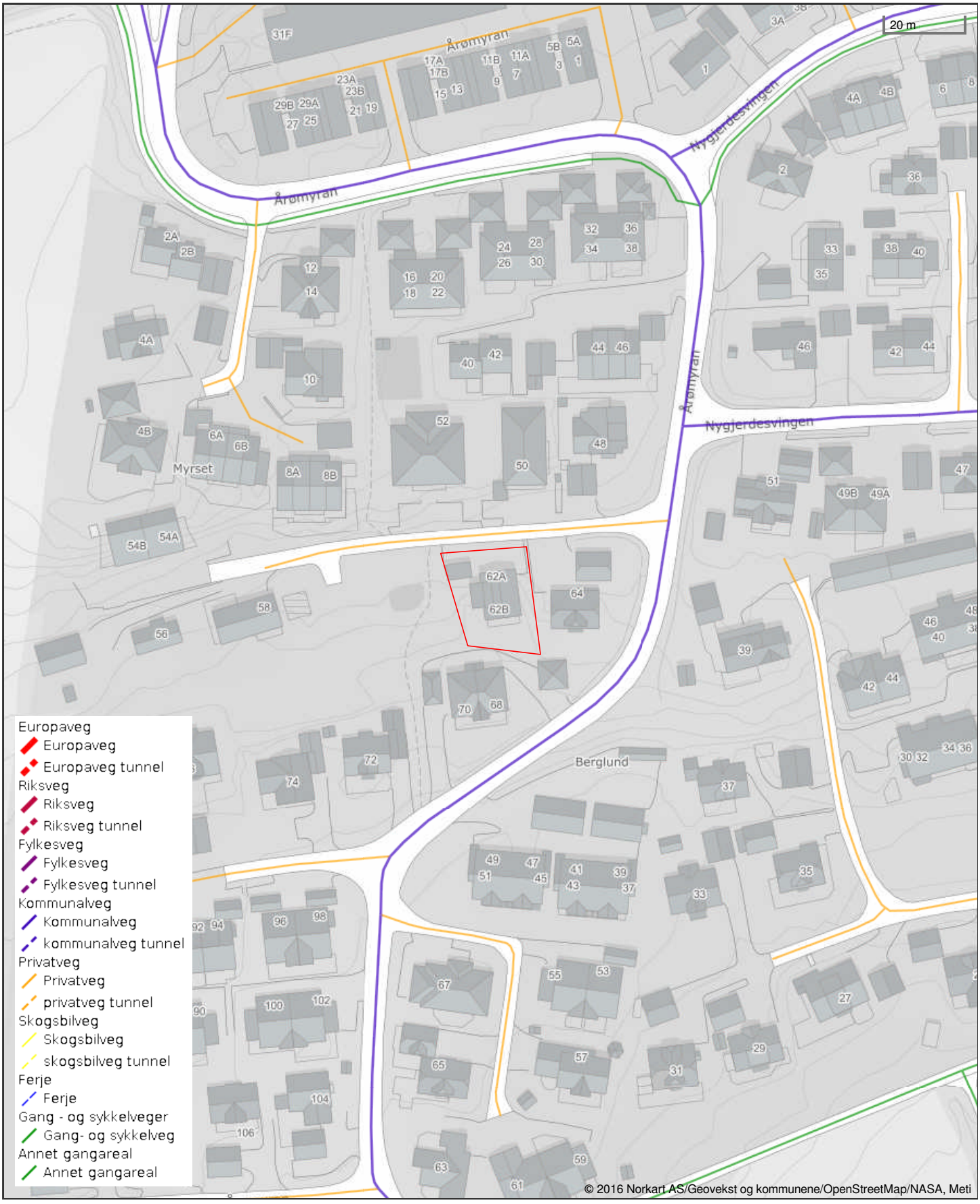
Gnr:	**33**	Bnr:	**249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årømyran 62A, 6421 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/249//



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: 28.05.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**33**	Bnr:	**249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årømyran 62A, 6421 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen

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

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

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

Dato: 26.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Gnr:	**33**	Bnr:	**249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årømyran 62A, 6421 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251110
Vår referanse: 3763353/26505204
Bestilling: C3 2025-05-27 (6) 115

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7277	60	17.8.2006	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	241	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:
Else J.B. Sæther
Freiv 73
6512 Kristiansund

TINGLYST
17 AUG. 2006
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 7277

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	33	249			1/1
		33	241			1/10

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	X Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	X Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	X Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	X Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 60.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
09.05.48 [redacted]	Berglund Egil Bjørn	1/1

Doknr: 7277 Tinglyst: 17.08.2006 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
24.11.43 [redacted]	Sæther Else J. B.	X Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Molde kommune, utbygger, samt eier eller bruker av nabociendom har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Rideren har elektrisitetsrett, televerk og kabelfjernsynsselskap samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Molde, den 25/4-06

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Egil Björn Berglund EGIL BJØRN BERGLUND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunnar Malme GUNNAR MALMÉ

Adresse
Moltemyra 10, 6429 Molde

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kari Silset Smørdal KARI SILSET SMØRDAL

Adresse
Ola Fladmarksv. 6, 6412 MOLDE

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251110
Vår referanse: 3763354/26505209
Bestilling: C3 2025-05-27 (6) 114

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1717	60	3.3.2006	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	17	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune: 1502 Molde

J.nr. 025/06

Målebrev nr. 7690

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	33	249	
	Bruksnavn/adresse: Årømyran 62		
Areal	504.7 m²		

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

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

Dato for forretningen	21.2.2006		
Rekvirent	Egil Bjørn Berglund	Gnr. 33	Bnr. 17
Bestyrer	Thor Skogly		
Forretning	Delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 33 bnr. 17 Berglund. Tomtedelingsplan for Årølia - Felt 1, tomt B1 - B5.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	21.02.2006	Erik Dørum	Thor Skogly

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 1717 Tinglyst: 03.03.2006 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
03 MARS 2006
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1717

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
33	249	

Representasjonspunkt
X 6959274 Y 412244

Kartblad | X | Landsnett: Euref 89

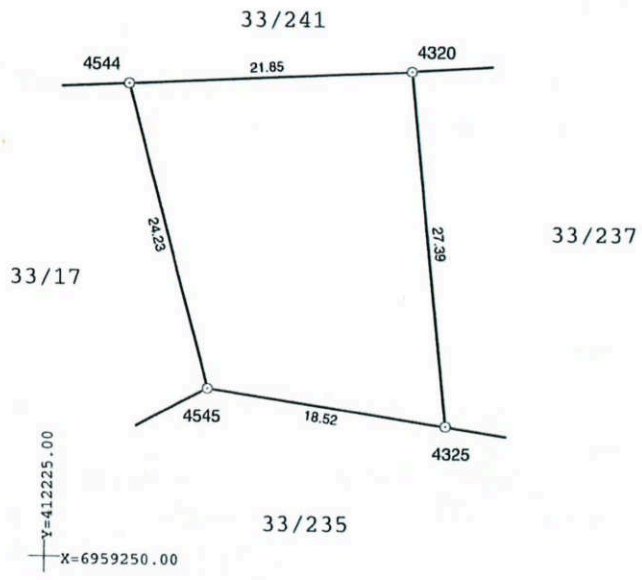
Målestokk 1: 500

Areal 504.7 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 025/06

Målebrev nummer 7690



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
4544		6959286.42	412231.27	24.23	
4545		6959263.00	412237.50	18.52	
4325		6959260.25	412255.82	27.39	
4320		6959287.51	412253.09	21.85	

GIS/LINE Målebrev

KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG

Revidert oktober 2020

1. Partene

Utleier

Navn: Endre og Hege-Beate Skjølberg
Adresse:Årømyran 62 A og B
Telefon: +47 47304790 / +47 98698422
E-post:hbskjolberg@icloud.com

Leietaker

Navn: Hanna Marie Aamelfot	
Adresse:	
Telefon:	Fødselsnr (11 siffer):
E-post:hanna.aamelfot@gmail.com	

2. Eiendommen

2.1 Avtalen gjelder følgende eiendom:

Adresse: Årømyran 62 B			
Gnr:	Bnr:	Snr:	Kommune: Hdal

2.2 Leieforholdet omfatter følgende leieobjekt, sett kryss:

- ☐ Hus eller leilighet
- ☑ Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig, eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ☐ Ett beboelsesrom der leier har adgang til en annens bolig

Leietaker har reduserte rettigheter etter husleieloven, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern, se husleieloven §§ 9-5 (3), 9-6 (2), 9-7 (4) og 9-8 (3).

- ☐ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær inntil fem år. *Leietaker har reduserte rettigheter, bl.a. begrenset oppsigelsesvern og ikke rett til fremleie, se husleieloven § 11-4.*
- ☐ Annet (spesifiser): .....

2.3 Leieobjektet skal brukes til, sett kryss:

- ☑ Vanlig beboelse
- ☐ Annet (spesifiser): .....

KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG

Revidert oktober 2020

1. Partene

Utleier

Navn: Endre og Hege-Beate Skjølberg
Adresse:Årømyran 62 A og B
Telefon: +47 47304790 / +47 98698422
E-post:hbskjolberg@icloud.com

Leietaker

Navn: Hanna Marie Aamelfot	
Adresse:	
Telefon:	Fødselsnr (11 siffer):
E-post:ha n	

2. Eiendommen

2.1 Avtalen gjelder følgende eiendom:

Adresse: Årømyran 62 B			
Gnr:	Bnr:	Snr:	Kommune: Ydal

2.2 Leieforholdet omfatter følgende leieobjekt, sett kryss:

- ☐ Hus eller leilighet
- ☑ Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig, eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ☐ Ett beboelsesrom der leier har adgang til en annens bolig

Leietaker har reduserte rettigheter etter husleieloven, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern, se husleieloven §§ 9-5 (3), 9-6 (2), 9-7 (4) og 9-8 (3).

- ☐ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær inntil fem år. *Leietaker har reduserte rettigheter, bl.a. begrenset oppsigelsesvern og ikke rett til fremleie, se husleieloven § 11-4.*
- ☐ Annet (spesifiser): .....

2.3 Leieobjektet skal brukes til, sett kryss:

- ☑ Vanlig beboelse
- ☐ Annet (spesifiser): .....

2.4 I tillegg disponerer leietaker følgende parkeringsplasser, boder med mer:

En parkeringsplass ved siden av garasjen.....

2.5 Spesielle forhold:

.....

.....

.....

3. Husleien

3.1

Avtalt husleie er kr 7000,- pr. mnd.
Husleien betales forskuddsvis den 12.hver mnd.
Husleien betales til kontonumm
Første husleie betales den 12.juni og gjelder for for tidsrommet fra 01.06.25-30.06.25

3.2 Angående strøm og oppvarming gjelder følgende, sett kryss:

☐ Strøm og oppvarming er inkludert i husleien
☑ Strøm og oppvarming betales i tillegg etter følgende regler:

Abonnementet på strøm i uteleienheten står pr i dag på utleier. Iom at dette leieforholdet i utgangspunktet er korvarig, anses det lite hensiktsmessig å melde overflytting av abonnement. Blir leieforholdet utvidet til et lengre leieforhold, overføres abonnementet til leietaker
I leieperioden der utleier står som eier av strøm-abbonement i uteleie-enheten, overbringes faktura til leietaker som er ansvarlig for å betale kostnaden innenfor forfallsdato.

.....

☐ Leietaker har egen måler og tegner eget strømabonnement

3.3 Angående vann- og avløpsutgifter gjelder følgende, sett kryss:

☑ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
☐ Vann- og avløpsutgifter betales i tillegg etter følgende regler:

.....

.....

3.4 Begge parter kan kreve *endring* av husleien med følgende begrensninger:

Indeksregulering

a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting
b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk
c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst 1 måneds frist før endringen kan settes i verk

Tilpasning til gjengs leie

a) endringen må ikke tilsvare mer enn gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår
b) endringen kan tidligst settes i verk 6 måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav, og

tidligst ett år etter siste indeksregulering av husleien

c) skriftlig krav kan ikke sendes før leieforholdet har vart i minst to år og 6 måneder, og det må ikke ha skjedd andre endringer med husleien enn det som kan kreves etter reglene om indeksregulering

4. Depositum/Garanti

Til sikkerhet for skyldig husleie, skader på husværet eller inventar, mangelfull sluttrengjøring, utgifter ved fravikelse og andre krav i forbindelse med kontrakten, skal leietaker, sett kryss:

☑ Betale depositum på kr .....

Ved kortvarig leieforhold skal ikke depositum settes inn. Om leiefporhold endres til en lengre avtale skal det settes inn beløp tilavarende husleie for to (2) måneder på særskilt konto, som beskrevet under.

Det deponerte beløp skal settes inn på særskilt konto i leietakers navn med vanlige rentevilkår i bank som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.
Utleier dekker omkostninger knyttet til opprettelse av depositumskonto.

☐ Stille garanti på kr .....
Kopi av garantierklæring vedlegges.

5. Leieforholdets varighet

Velg ett av alternativene, og fyll ut innenfor det valgte alternativ:

☐ **Tidsubestemt leieavtale**

Leieforholdet starter den ..... kl ..... og løper til det blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsesfristen er ..... måneder regnet fra utløpet av den måned oppsigelsen leveres.

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig og begrunnet.

☑ **Tidsbestemt leieavtale**

Leieforholdet starter den 01.06.25 og opphører uten oppsigelse den X 01.06.26

*En tidsbestemt leieavtale kan i utgangspunktet **ikke** være kortere enn 3 år. Hvis kontrakten gjelder lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus, er minstetiden 1 år.*

Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år jf. pkt. 2.2.

Tidsbestemt leieavtale kan **ikke sies opp** i leieperioden, med mindre dette er avtalt mellom partene: Kryss her dersom dere avtaler adgang til oppsigelse:

☑ Partene har gjensidig oppsigelsesrett i leieperioden. Oppsigelsesfristen er en (1) måneder regnet fra utløpet av den måned oppsigelsen leveres.

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på henholdsvis 3 og 1 år dersom:

a) *Husrommet skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som hører til husstanden, eller*
b) *Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen*

***Begrunnelse for kortere leietid må oppgis skriftlig**, hvis ikke taper utleieren rett til å påberope seg annen tidsavgrensning enn det loven tillater.*

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år. Begrunnelse for dette, kryss av:

☑ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand, spesifiser: Ved uytløp av avtalt leieperiode skal utleier sjølv disponere utleieenheten til sine barn.

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen, spesifiser:
.....
.....

6. Ordensregler

Leietaker skal opptre hensynsfullt, ivareta vanlig ro og orden og behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet. Leietaker må følge alminnelige ordensregler og rimelige påbud fra utleieren. Ellers skal leietaker opptre i samsvar med denne avtalen og bestemmelsene i husleieloven.

Angående dyrehold er følgende avtalt, kryss av:

☐ Tillatt, spesifiser: .....
☑ Ikke tillatt

Angående røyking innendørs er følgende avtalt, kryss av:

☐ Tillatt
☑ Ikke tillatt

Andre forhold:
.....
.....

Partenes øvrige plikter i leietiden, herunder vedlikeholdsplikt, reguleres i husleieloven kap. 5. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør, reguleres i husleieloven kap. 10. Husleieloven kan lastes ned i sin helhet på Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpes i bokhandelen.

7. Forsikringer

Leietaker plikter å tegne egen innboforsikring.

8. Utkastelse/tvangsgrunnlag

Leietaker aksepterer at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis husleien eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Det skal i varselet framgå at utkastelse vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastelse kan unngås dersom husleien blir betalt med tillegg av renter og kostnader, før utkastelsen blir gjennomført.

Leietaker aksepterer videre at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leieobjektet ikke fraflyttes når leietiden er ute. For tidsubestemt leieavtale vedtar leietaker at det kan begjæres tvungen fravikelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b. For tidsbestemt leieavtale vedtar leietaker at det kan begjæres tvungen fravikelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jf. husleieloven § 9-9, og leietaker plikter da å flytte ut av leieobjektet. Tvungen fravikelse kan da likeledes begjæres etter tvfbl. § 13-2 tredje ledd bokstav d.

9. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra utleier, med mindre annet er avtalt mellom partene eller følger av lovbestemmelse.

10. Særlige bestemmelser

Partene har særskilt avtalt følgende:

☑ Boligen leies ut «som den er», se husleielovens § 2-5.

Annet, spesifiser:
Leiligheten leies ut møblert, om leietaker ødelegger noe av innbo må dette erstattes av leietaker a sum påløpt kostnad. Avtalen kompenserer for depositum

11. Verneting

Partene vedtar eiendommens faste verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

12. Avsluttende bestemmelser

Underskrevne utleier og leietaker(e) er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen.
Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer hvorav utleier og leietaker(e) har hvert sitt.
Kontrakten underskrives av samtlige leietakere, og disse er innforstått med å være **solidarisk ansvarlig** for kontraktens oppfyllelse.

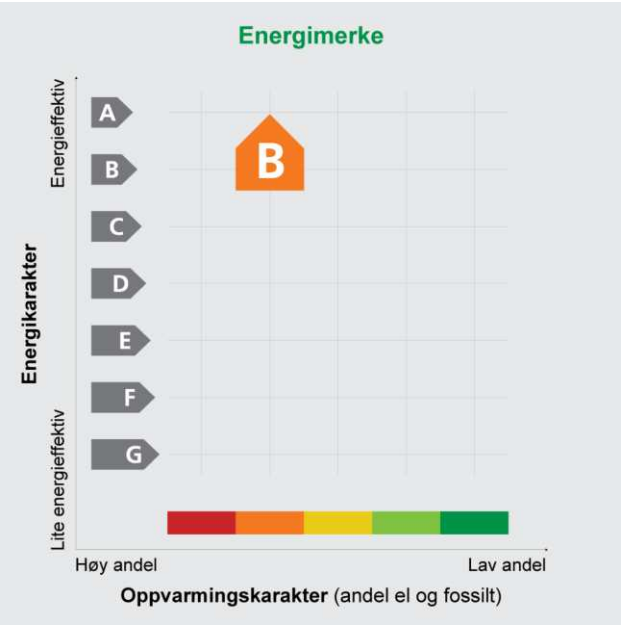
Sted:	Molde
Dato:	6/5-25

X .....
Utleier

X .....
Leietaker(e)

ENERGIATTEST

Adresse	Årømyran 62 A
Postnr	6421
Sted	MOLDE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300553105
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-771092
Dato	09.05.2017



Eier	INNOVATIV EIENDOM AS
Innmeldt av	atle groven

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Årømyran 62 A
Postnr/Sted: 6421 MOLDE
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.05.2017 23:16:35
Energimerkenummer: A2017-771092
Ansvarlig for energiattesten: INNOVATIV EIENDOM AS
Energimerking er utført av: atle groven

Gnr: 33
Bnr: 249
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300553105

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

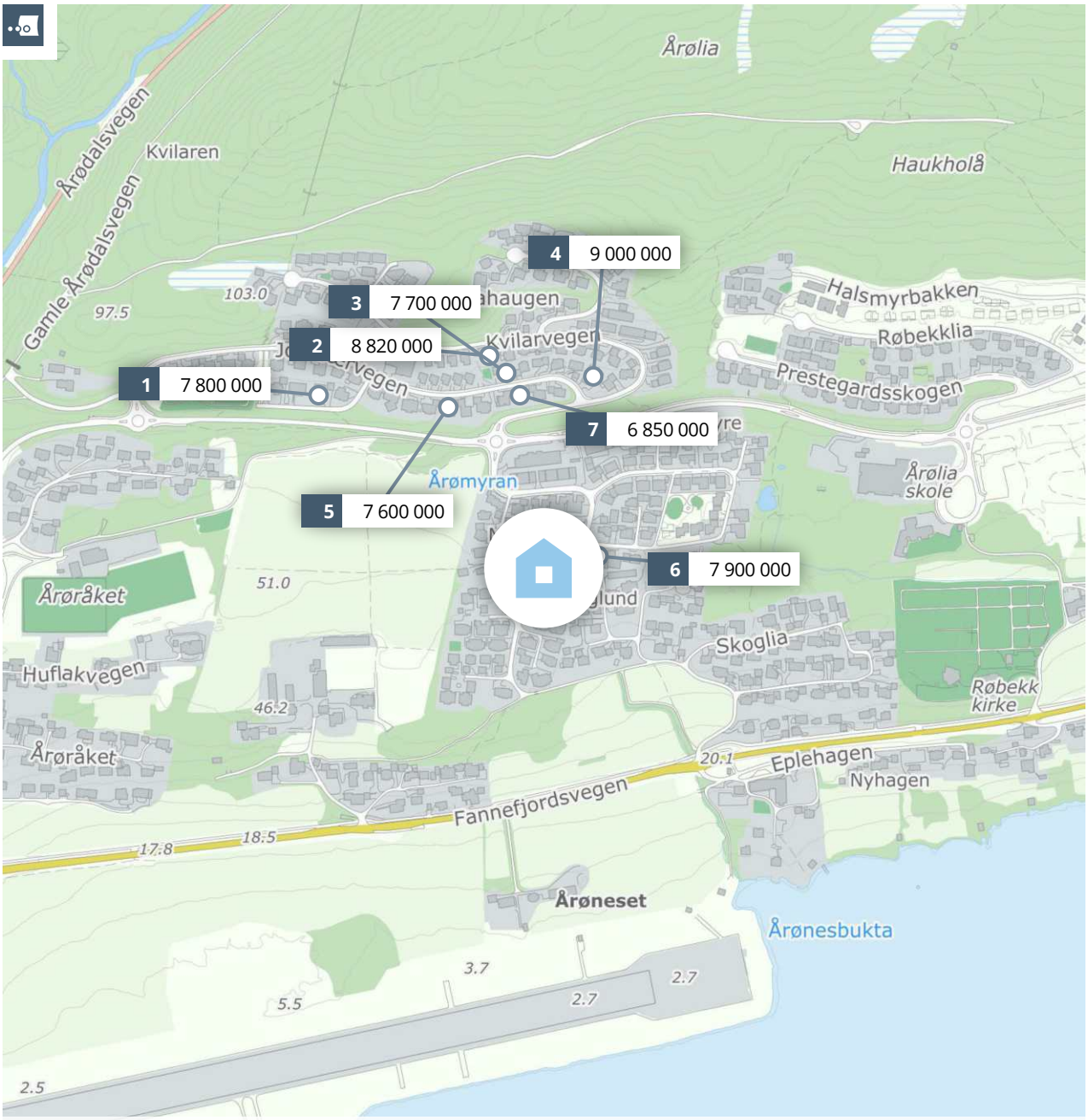
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Meglers verdivurdering

ÅRØMYRAN 62 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.06.2025

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

Årømyran 62 A, 6421 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 33 BNR 249 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ÅRØ

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	33 203
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	256 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						505 m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordbærvegen 26				01.04.2025	7 800 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**28 467**
	274 m²	2010	1 085 m²	4 sov						
2	Kvilarvegen 19				19.10.2022	8 490 000	**8 820 000**	0	8 820 000	**42 201**
	209 m²	2012	725 m²	4 sov						
3	Jordbærvegen 35				04.10.2024	7 200 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**40 741**
	189 m²	2013	652 m²	- sov						
4	Jordbærvegen 45				20.04.2023	9 290 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**36 437**
	247 m²	2011	945 m²	4 sov						
5	Jordbærvegen 40				21.04.2022	6 850 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**36 364**
	209 m²	2010	886 m²	5 sov						
6	Nygjerdesvingen 51				12.04.2024	7 990 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**34 802**
	227 m²	2008	713 m²	4 sov						
7	Jordbærvegen 48				09.04.2025	7 000 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**38 483**
	178 m²	2010	785 m²	4 sov						

Velkommen til Årømyran 62 A og B!

Eiendommen ligger i rolig blindgate i Årølia. Her er det svært barnevennlig og gangavstand til både barnehage og ny barneskole.

Boligen ble oppført i 2017 og har moderne standard fra byggeår.

Boligen går over tre plan, hvor hoveddelen har praktisk adkomst direkte fra gårdsplassen og carporten.

1. etasje består av en romslig entré, hovedsoverom med eget bad og walk-in-closet, ytterligere 3 gode soverom, et ekstra bad og en gang som binder rommene sammen.

2. etasje rommer boligens sosiale sone, med åpen stue- og kjøkkenløsning. I denne etasjen er det svært god himlingshøyde. Fra 2. etasje er det utgang til en solrik, sydvendt veranda samt en stor, vestvendt veranda – perfekt for å nyte solen gjennom hele dagen.

Underetasjen inneholder en koselig kjellerstue/bibliotek (godkjent som bod), bad/vaskerom og en stor bod med god oppbevaringsplass – alt tilhørende hoveddelen av boligen. I tillegg har boligen en separat utleiedel på ca. 55 kvm.

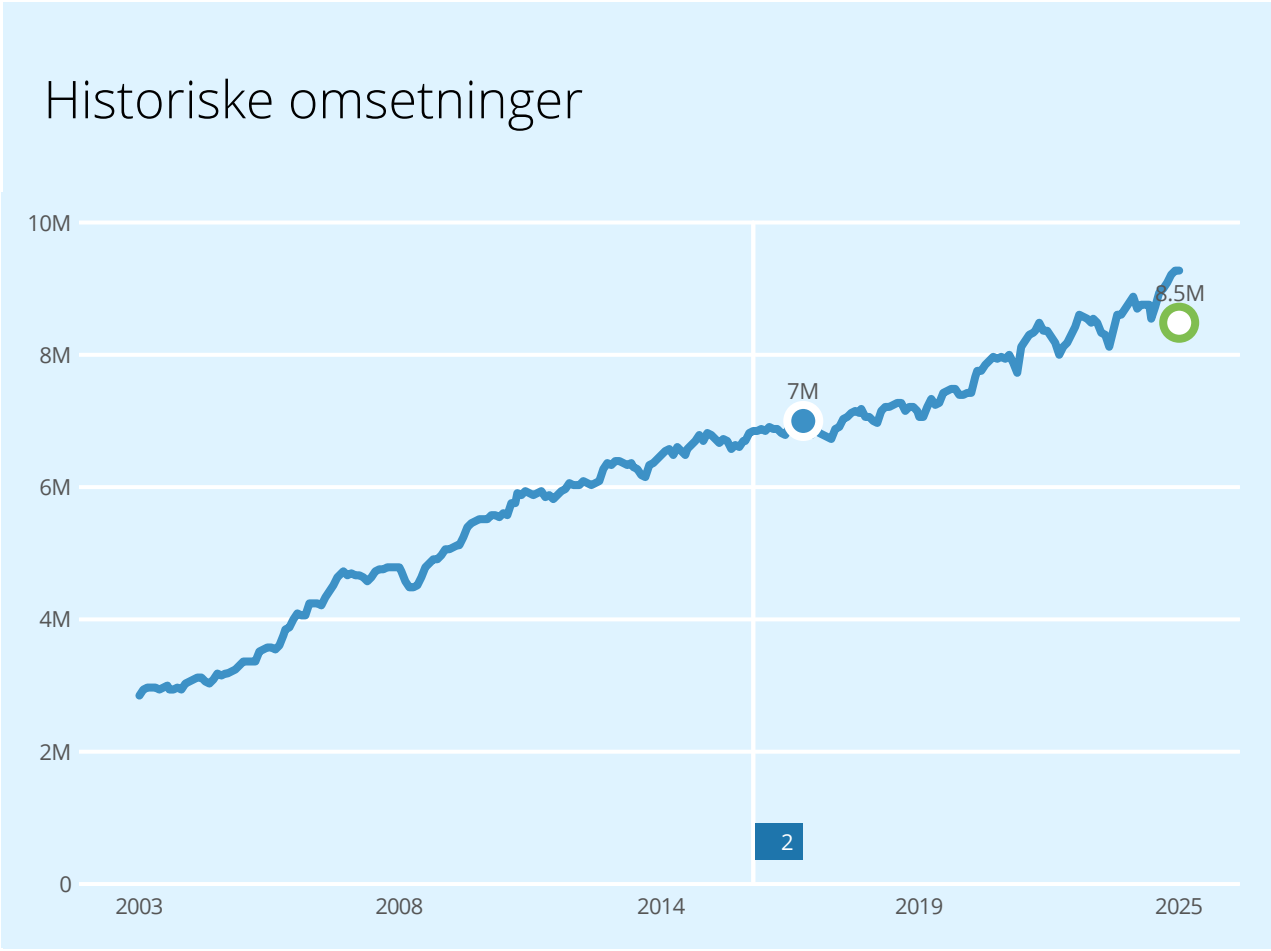
PrivatMegleren Molde 10.06.2025

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2017	18.05.2017	13.07.2017	6 990 000	7 000 000	-	7 000 000	
04.11.2015		04.11.2015	-	1 000 000	-	1 000 000	3

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

Eneboliger til salgs i 6421 MOLDE nå

2
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 300 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Eneboliger solgt i 6421 MOLDE siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

5.9M
5.8M
5 788 000 Salgspris i snitt
5 725 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
139
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

33 203 Årømyran 62 A Totalpris 8 500 000

27 313 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
26 111 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd

Årømyran 62A

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Årølia skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	10 min 4.3 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	14 min 7.1 km
Molde videregående skole 770 elever	15 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Årølivegen/Kvilarvegen Linje 701	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

BARNEHAGER

Espira Årølia barnehage (1-5 år) 110 barn	9 min 0.7 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-... 82 barn	18 min 1.6 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Årølia	3 min
Bunnpris Kviltorp	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	12 min
Apotek 1 Roseby	12 min
Molde Vinmonopol	13 min

SPORT

Rivalbanen ballbane	10 min
Årølia Kunstgressbane	11 min
Pro Gym Eikremsvingen	7 min
Aktiv trening Moldehallen	12 min

«Landlig nærhet til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

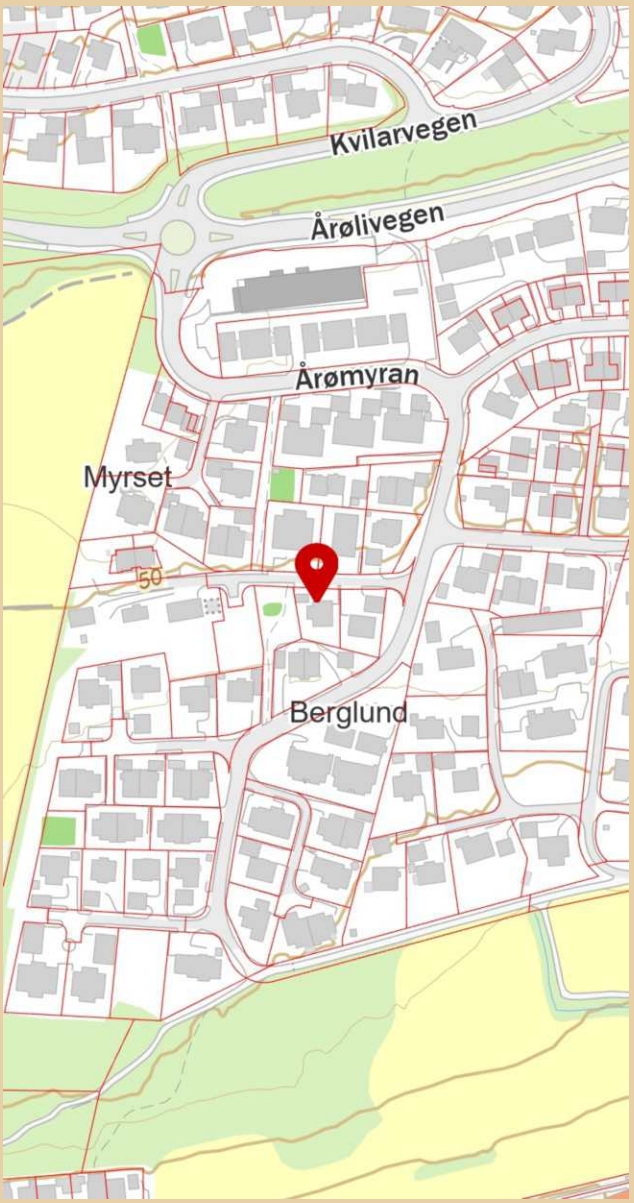
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Årømyran 62A

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Årølia skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	10 min 4.3 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	14 min 7.1 km
Molde videregående skole 770 elever	15 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Årølivegen/Kvilarvegen Linje 701	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

BARNEHAGER

Espira Årølia barnehage (1-5 år) 110 barn	9 min 0.7 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-... 82 barn	18 min 1.6 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Årølia	3 min
Bunnpris Kviltorp	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	12 min
Apotek 1 Roseby	12 min
Molde Vinmonopol	13 min

SPORT

Rivalbanen ballbane	10 min
Årølia Kunstgressbane	11 min
Pro Gym Eikremsvingen	7 min
Aktiv trening Moldehallen	12 min

«Landlig nærhet til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

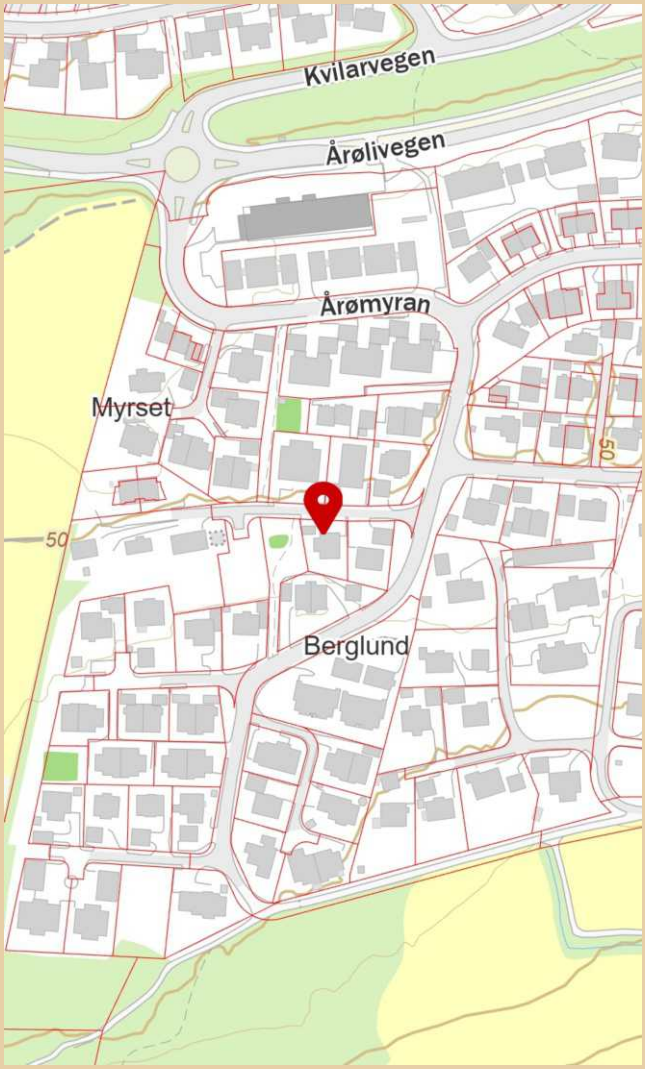
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Årømyran 62A

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Årølia skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	10 min 4.3 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	14 min 7.1 km
Molde videregående skole 770 elever	15 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Årølivegen/Kvilarvegen Linje 701	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

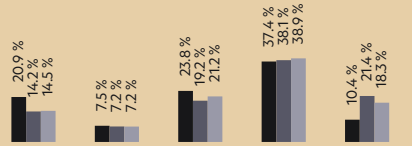
BARNEHAGER

Espira Årølia barnehage (1-5 år) 110 barn	9 min 0.7 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5... 82 barn	18 min 1.6 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Årølia	3 min
Bunnpris Kviltorp	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årø/Strande	2 468	1 074
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Rivalbanen ballbane	10 min
Årølia Kunstgressbane	11 min
Pro Gym Eikremsvingen	7 min
Aktiv trening Moldehallen	12 min

«Landlig nærhet til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

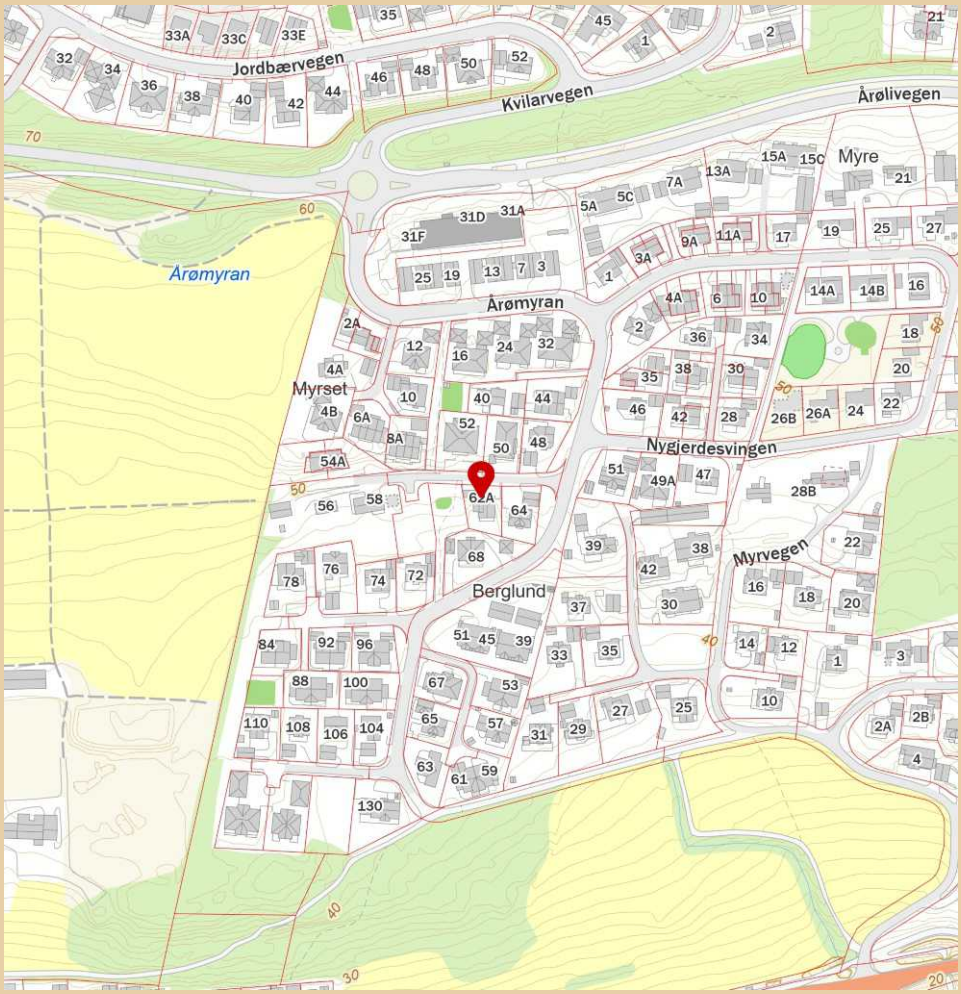
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Årømyran 62A, 6421 Molde
Gnr. 33, Bnr. 249, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251110

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.
