PRIVATMEGLEREN

KIRKEKRÅPET 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kirkekråpet 12 , 6413 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 24, bnr. 856, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13814-1244 **Referansenummer:** MO3036

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Medansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET
Leiligheten er beliggende i 3. etasje i Kirkedråpet 12 og er en del av Sameiet Kirkedråpet. Bygningen er opprinnelig oppført i 1951, men ble ifølge eier gjennomgående rehabilitert i perioden 2012–2014. Som følge av dette fremstår bygningen med moderne standard, herunder heis og stor felles takterrasse.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er renovert i henhold til teknisk forskrift 2010 (TEK10) med tilhørende veiledninger, samt byggeskikk og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong og stål. Fasader er kledd med fasadeplater med pusset overflate. Taket har både flate og skrå takflater, tekket med asfaltmembran og stål -/aluminiumsplater. Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning. Ytterdør er fabrikkmalt samt lyd- og brannklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Boligen har parkett på gulvene, malte slette flater på veggene og folierte plater i himlingen. I badet er det gips i himlingen.

Etasjeskille:
Det er etasjeskille av betong som grenser mot leiligheten under og over. Oppbyggingen med lydisolering er ikke kjent.

Dører:
Innvendige dører består hovedsakelig av formpressede fyllingsdører.

Fast inventar:
Det er garderobeskap på soverommet og på vinduene på stuen er det enkel solskjerming/rullegardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming:
Leligheten varmes opp med elektrisiteet og det er panelovn på stuen og varmekabler i gulvet på badet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er TEK10 (gjeldende teknisk forskrift da leiligheten ble pusset opp).
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen skjer via det avtrekksvifte med ventil i himlingen.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er belagt med parkett, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flis. Det er kjøkkenvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med samlestokk plassert over himlingen på badet. Stoppekranen er plasssert på samme sted. Synlige avløpsrør er i plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med to veggventiler. i tillegg er det avtrekksvifte som trekker luft ut fra badet.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

TV og internett:
TV- og internettjenester leveres av Istad fiber og Altibox gjennom en fellesavtale i borettslaget.

El-anlegg:
Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

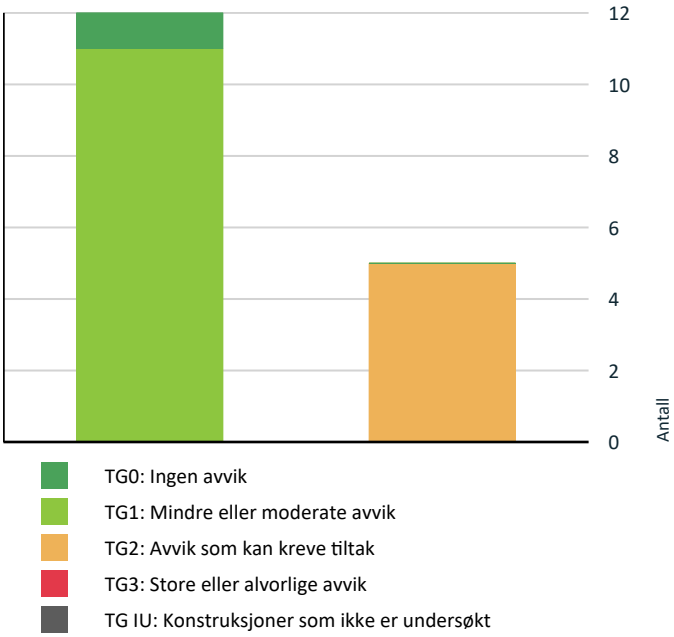
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger er hentet fra kommuene.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Branntekniske forhold

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1951

Kommentar
Bygget ble totalrenovert i perioden 2012 til 2014

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

TG 1 Dører

Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på gulvene, malte slette flater på veggene og folierte plater i himlingen. I badet er det gips i himlingen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betong som grenser mot leiligheten under og over. Oppbyggingen med lydisolering er ikke kjent.

Det er gjennomført målinger av planavvik i stuen og på kjøkeknet, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600. Målt avvik på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består hovedsakelig av formpressede fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Årsak:
Svelleskader i nedkant av dørbladene til badene skyldes normalt fukt- og vannsøl over tid, kombinert med dørblad i materialer med begrenset fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelling i nedkant kan medføre redusert funksjon, videre nedbrytning av dørbladene og estetisk forringelse. Skadene kan forverres ved fortsatt fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av skadde dørblader. Ved videre bruk bør fuktbelastning mot dørene begrenses for å hindre ytterligere skader.



Svelleskade på baderomsdøren

Fast inventar

Det er garderobeskap på soverommet og på vinduene på stuen er det enkel solskjerming/rullegardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming

Leligheten varmes opp med elektrisiteet og det er panelovn på stuen og varmekabler i gulvet på badet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (gjeldende teknisk forskrift da leiligheten ble pusset opp).
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen skjer via det avtrekksvifte med ventil i himlingen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett gips i himlingen.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist og det er målt fall på 1:100 på deler av gulvet.

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

Det er målt forholdsvis flatt gulv i en avstand på ca. 1,4 meter ut på gulvet målt fra døren. Dette avviker fra de preaksepterte kravene i teknisk forskrift. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved sluket til topp flis foran døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avvikende fallforhold kan gi noe redusert funksjon ved bortledning av vann mot sluk på de deler av gulvet som er flatt. Risikoen for uønsket vannoppsamling vurderes som lav, og forholdet anses å ha begrensede konsekvenser ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Forholdet bør imidlertid tas hensyn til ved eventuell fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet, hvor korrekt fall mot sluk kan etableres. Ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskinen kan det få konsekvenser siden den er plasser nært døren, men her også vurderes risikoen som lav.



Forholdsvis flatt gulv foran døren



Godt fall på 1:100 på deler av gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er klemt under klemring i sluket.



Sluk

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk via avtrekksvifte som er plassert i himlingen på boden. Tilluft tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.



Avtrekk er funksjonstestet

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i boden mot vaskemaskinen. Måleresultatet viser ingen tegn til fukt.



Fuktsøk

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med parkett, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flis. Det er kjøkkenvifte med kullfilter.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir kun resirkulering av luft og har begrenset evne til å fjerne fukt, os og matlukt fra kjøkkenet. Manglende forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet, samt økt risiko for avsetninger på overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk til det fri eller annen dokumentert forsert avtrekksløsning fra kokesonen. Det kan hende det er vanskelig å etablere forsert avtrekk i leiligheten og dette er ikke vurdert i denne rapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med samlestokk plassert over himlingen på badet. Stoppekranen er plasssert på samme sted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

I tilfelle en lekkasje vil vannet samle seg over himlingen og det vil kunne ta tid før en eventuell lekkasje oppdages.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan medføre at lekkasjevann blir liggende skjult over himlingen, med risiko for sen oppdagelse og påfølgende fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som sikrer synliggjøring og/eller sikker avledning av eventuelt lekkasjevann, eksempelvis ved føring til sluk eller annen godkjent kompenserende løsning. Tiltak bør utføres av kvalifisert rørlegger.


Samlestokk over himlingen


Samlestokk og stoppekran bak luke i himlingen

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med to veggventiler. i tillegg er det avtrekksvifte som trekker luft ut fra badet.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med forskrift. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvenser:
Varmtvannstanken er ikke tilkoblet i henhold til gjeldende forskriftskrav, da den er tilkoblet med støpsel. Kravet om fast tilkobling ble innført i 2010 for å redusere risiko for varmgang og brann i stikkontakter. Forholdet medfører derfor økt risiko for varmgang.

Tiltak:
Fast tilkobling av varmtvannstanken bør etableres av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende krav.


Tilkobling med støpsel

Tv og internett

TV- og internettjenester leveres av Istad fiber og Altibox gjennom en fellesavtale i borettslaget.

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.

Tilstanden 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.

Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. Det er ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved en tilstandsrapport på nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Branntekniske forhold

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er registrert rørgjennomføringer i etasjeskillet til etasjen over. Det kan se ut som det ikke er branntettet fra undersiden og det er usikkert hvordan det er på oversiden.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Om mulig må det legges frem dokumentasjon som viser at det er branntettet i gjennomføringer i brannskillet. Hvis det ikke er korrekt branntetting må dette iverksettes.

Tilstandsrapport



Gjennomføringer i etasjeskillet

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

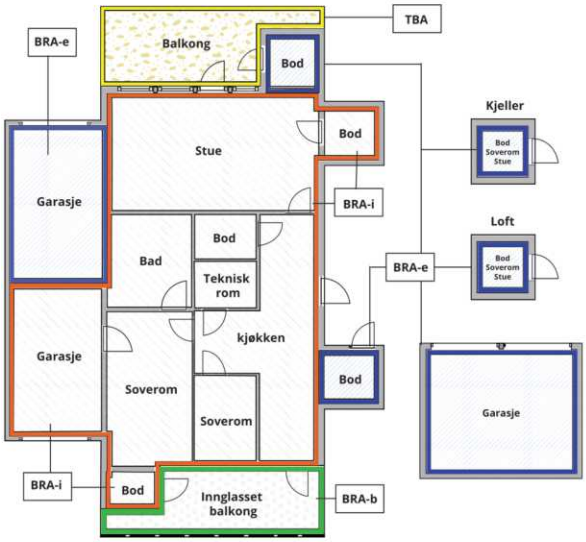
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	64			64	
Kjeller		9		9	
SUM	**64**	**9**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er en felles takterrasse med et areal på ca. 135 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er hentet fra kommuene.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	4

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	856		22	1226 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkekråpet 12

Hjemmelshaver
Kleve Eivind Weng, Kleve Michelle Weng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentralt plassert i Molde sentrum. Eiendommen har nærhet til byens fasilitetstilbud, herunder forretninger, serveringssteder, Aker Stadion, offentlig tjenesteyting og kollektivtransport. Molde videregående skole ligger også i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Sentrumstomt i felleseie med et samlet areal på ca. 1 226 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

• 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/MO3036

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.
45260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Weng Kleve	Michelle Weng Kleve

Gateadresse
Kirkekråpet 12

Poststed	Postnr
MOLDE	6413

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet ut defekt bryter for viftestyring på bad i Mai 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260002

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260002

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Weng Kleve	6b4ef69392161bfb575d7a4f8284a447f1b7f9c4	26.01.2026 10:31:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michelle Weng Kleve	9de127166e85828106f1db79804480a02f12a1b9	27.01.2026 17:47:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260002

→ 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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.12.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	17/999	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/856, 24/856/0/1, 24/856/0/2, 24/856/0/3, 24/856/0/4, 24/856/0/5, 24/856/0/6, 24/856/0/7, 24/856/0/8, 24/856/0/9, 24/856/0/10, 24/856/0/11, 24/856/0/12, 24/856/0/13, 24/856/0/14, 24/856/0/15, 24/856/0/16, 24/856/0/17, 24/856/0/18, 24/856/0/19, 24/856/0/20, 24/856/0/21, 24/856/0/22, 24/856/0/23, 24/856/0/24, 24/856/0/25, 24/856/0/26, 24/856/0/27, 24/856/0/28, 24/856/0/29, 24/856/0/30, 24/856/0/31, 24/856/0/32, 24/856/0/33, 24/856/0/34, 24/856/0/35, 24/856/0/36, 24/856/0/37
Seksjonering Seksjonering	03.12.2014 03.12.2014	2014/3458	Tinglyst 11.12.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEVE MICHELLE WENG F061081*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagaplassen 22 6422 MOLDE	Bosatt (B)
KLEVE EIVIND WENG F210784*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagaplassen 22 6422 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkekråpet 12	H0205	24/856/0/22	1	0	1	1	Kjøkken
Bolig	Kirkekråpet 12	H0205	24/856/0/22	73	0	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kirkekråpet 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6413 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	207 Sentrum 1	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13435006		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1951
2	13435006	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	30.08.2016

1: Bygning 13435006: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk 01.01.1951

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	401
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	1069
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1470
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	36

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1951	03.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkekråpet 12	H0205	24/856/0/22	1	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	0	0	0	0	0	0
H04	3	252	0	252	0	0	0
H03	10	149	104	253	0	0	0
H02	13	0	253	253	0	0	0
H01	10	0	441	441	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	271	271	0	0	0

2: Bygningsendring 13435006-1: Ombygging, Ferdigattest 30.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	4137,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1340
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5477,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	36

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.03.2011	03.06.2011	
Midlertidig brukstillatelse	29.04.2014	30.04.2014	
Ferdigattest	30.08.2016	12.04.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkekråpet 12	H0205	24/856/0/22	73	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	576	0	576	0	0	0
H03	10	979	0	979	0	0	0
H02	13	975	0	975	0	0	0
H01	10	880	0	880	0	0	0
U01	0	0	1340	1340	0	0	0
K01	0	727,9	0	727,9	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/856

Bruksnavn	TOMT NR 56 OG 57	Beregnet areal	1225.7
Etablert dato	23.07.1947	Historisk oppgitt areal	424,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

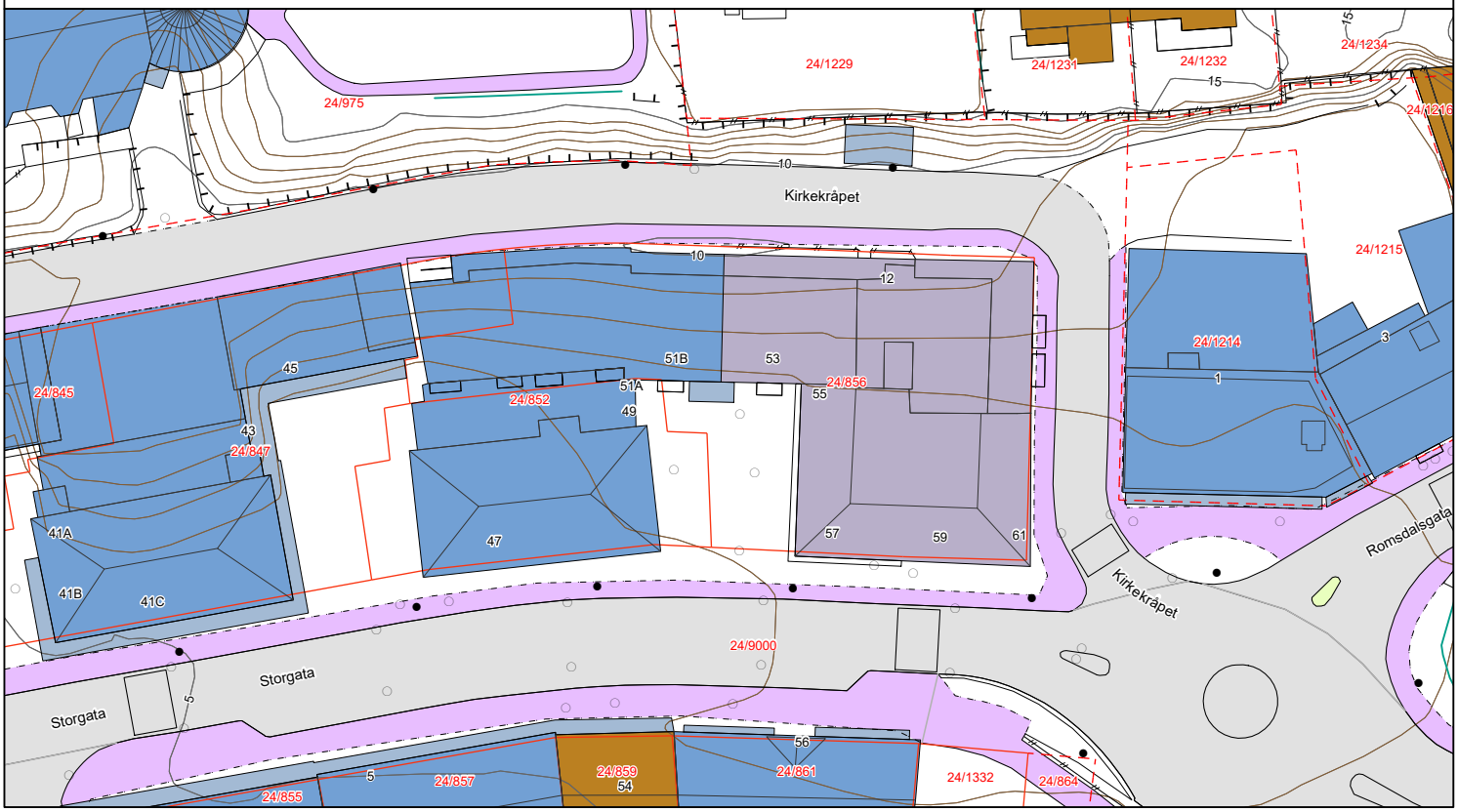
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957736.48	406069.7		Ja	1225.7	

Oversiktskart

Adresse: **Storgata 61, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/856/0/22**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1226 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.01.2026



Matrikkelkart

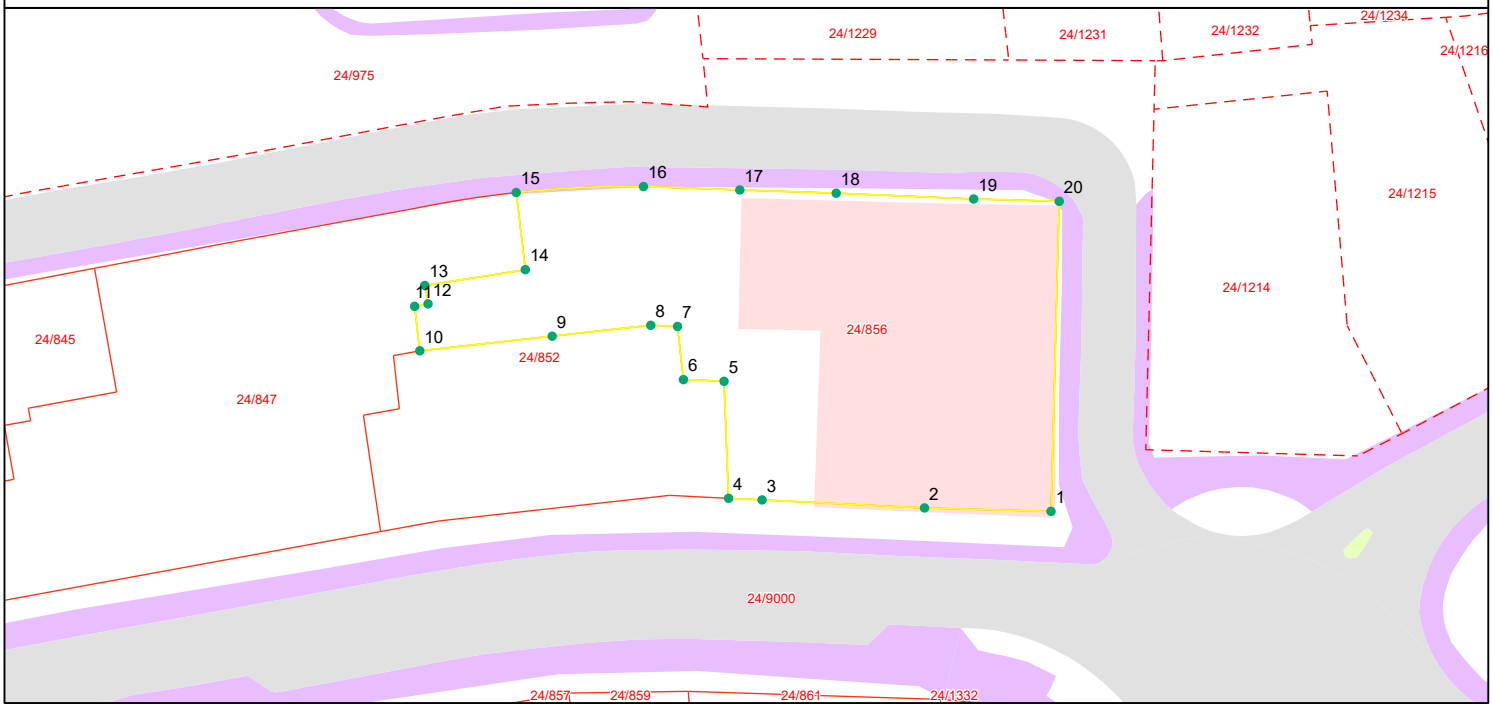
Adresse: **Storgata 61, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/856/0/22**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1226 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.01.2026

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: 1226 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957721.29	406099.02	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.84	0
2	6957721.61	406087.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.21	0
3	6957722.36	406072.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.14	0
4	6957722.51	406068.92	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.97	0
5	6957733.45	406068.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.8	0
6	6957733.61	406064.71	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.01	0
7	6957738.58	406064.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
8	6957738.69	406061.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.27	0
9	6957737.67	406052.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.46	0
10	6957736.3	406040.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.2	0
11	6957740.46	406039.62	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.27	0
12	6957740.69	406040.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.75	0
13	6957742.41	406040.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.52	0
14	6957743.89	406049.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.27	0
15	6957751.1	406049.1	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.92	100.044
16	6957751.66	406060.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.01	0
17	6957751.34	406069.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.02	0
18	6957751.04	406078.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.87	0
19	6957750.5	406091.8	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.01	0
20	6957750.28	406099.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	29.05	0

Molde kommune

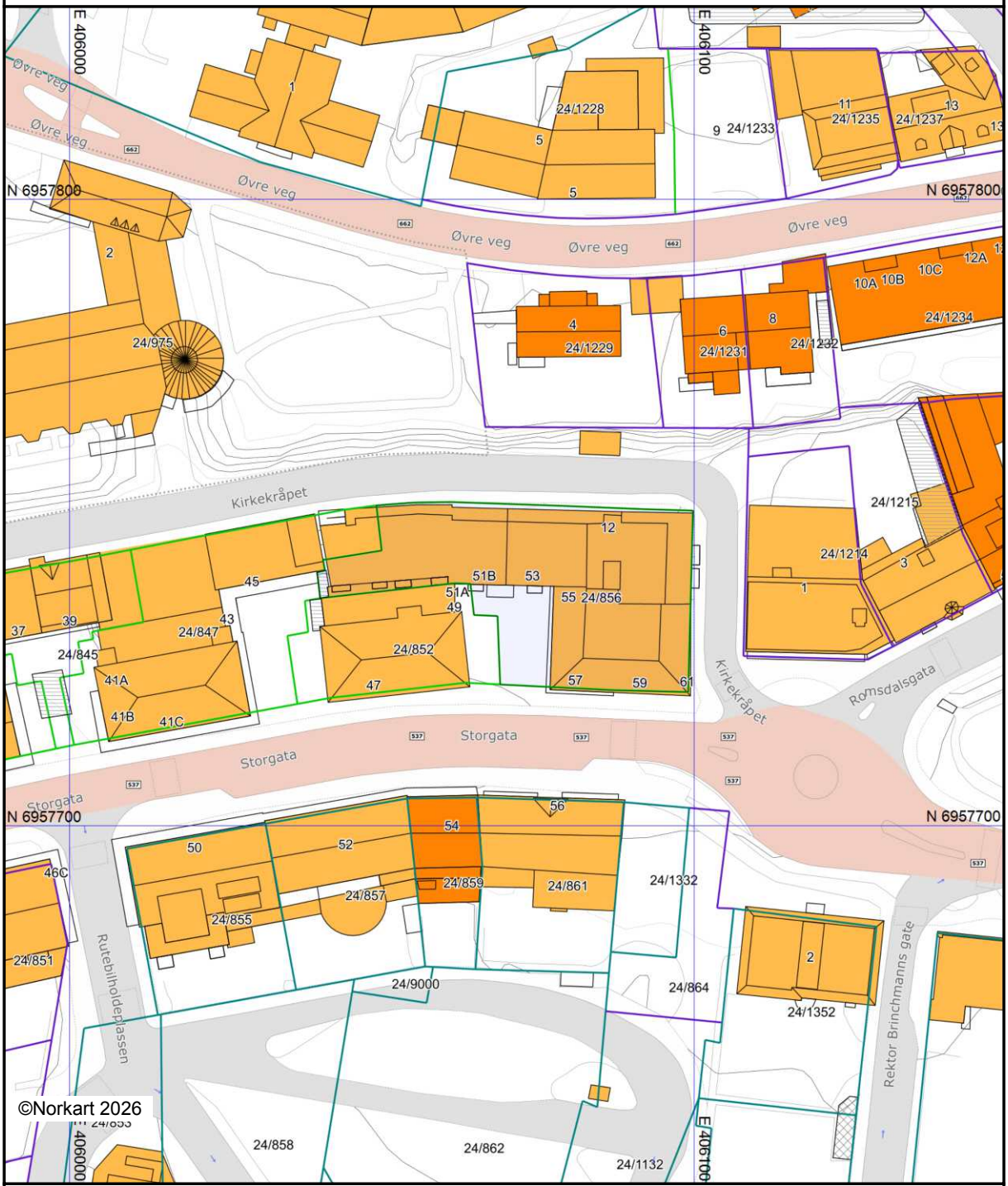
Grunnkart

Eiendom: 24/856/0/22
Adresse: Kirkekråpet 12
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 707 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 1 226 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 226 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

	Delareal	1 200 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200405	
Navn	Molde sentrum	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.02.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2161/Vedtatte%20reg.bestemmelser%20Molde%20sentrum.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 202 m^2
	Formål	Annet byggeområde
	Utdyp.	Sentrumsbebyggelse
	Delareal	597 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Delareal	23 m^2
	Formål	Gate m/fortau

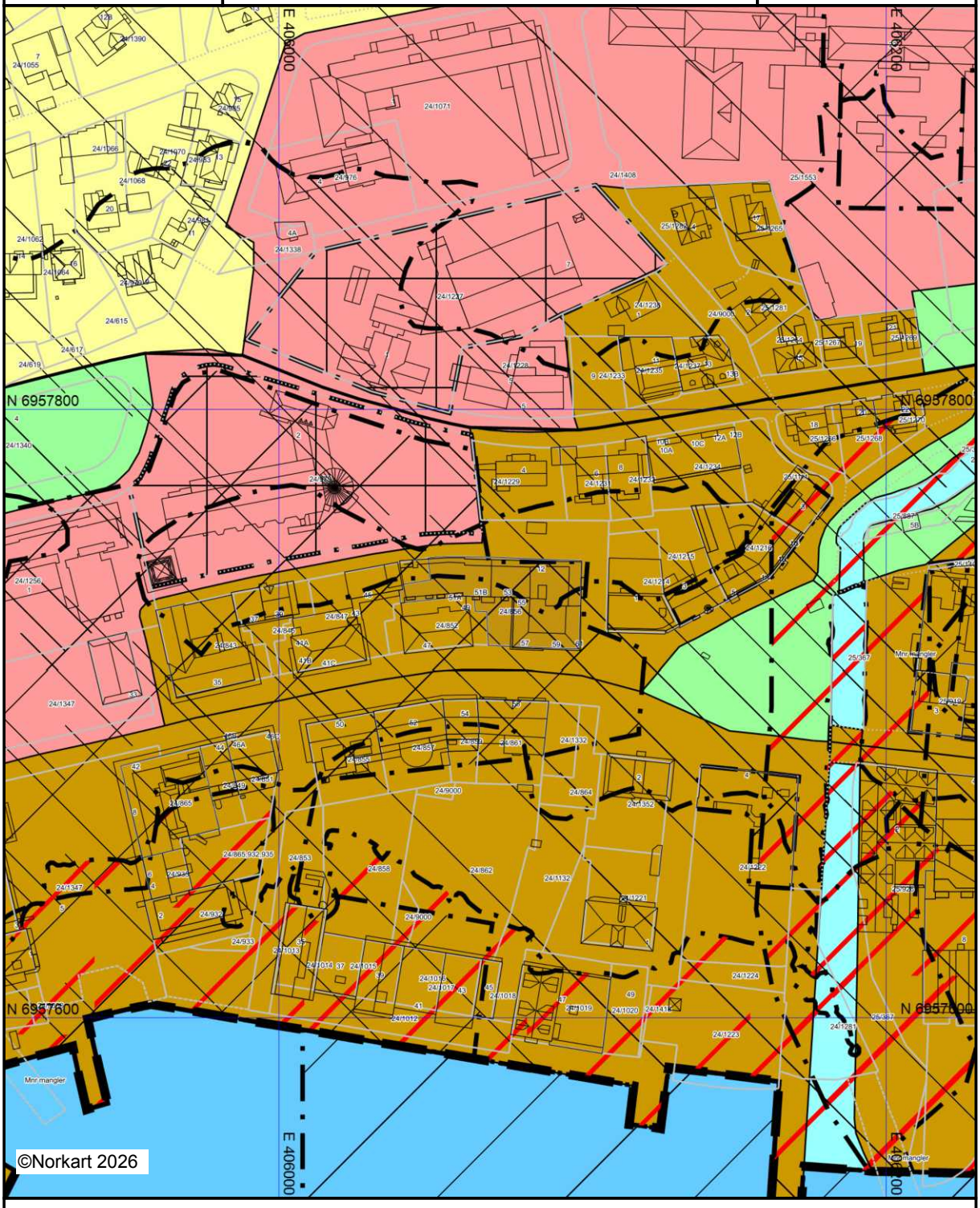
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/856/0/22
Adresse: Kirkekråpet 12
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

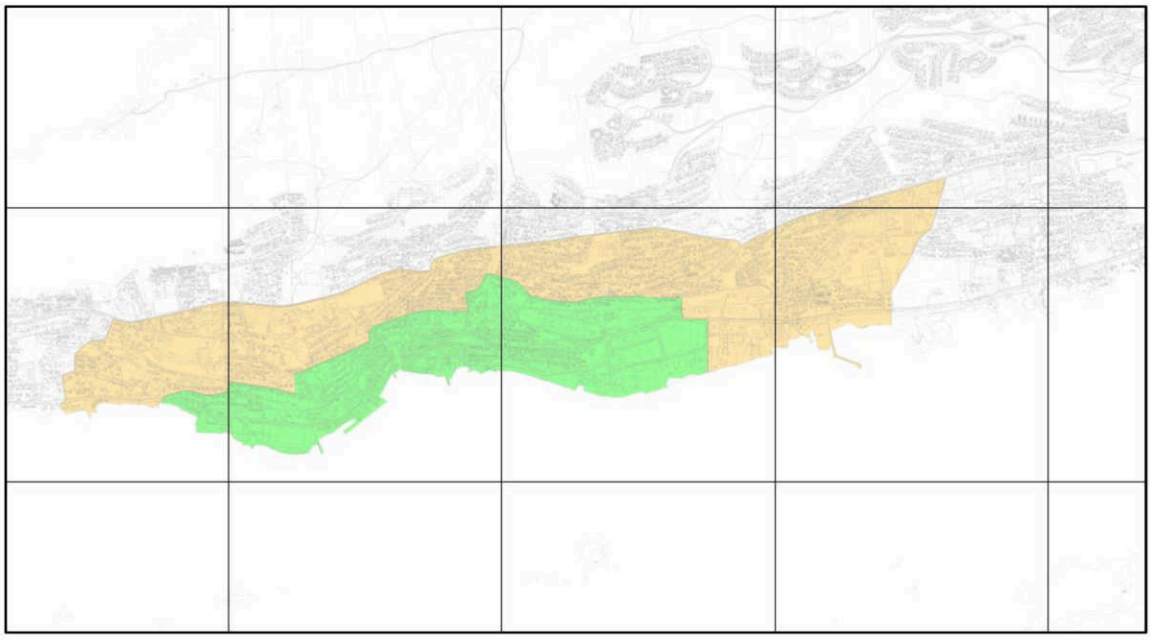
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

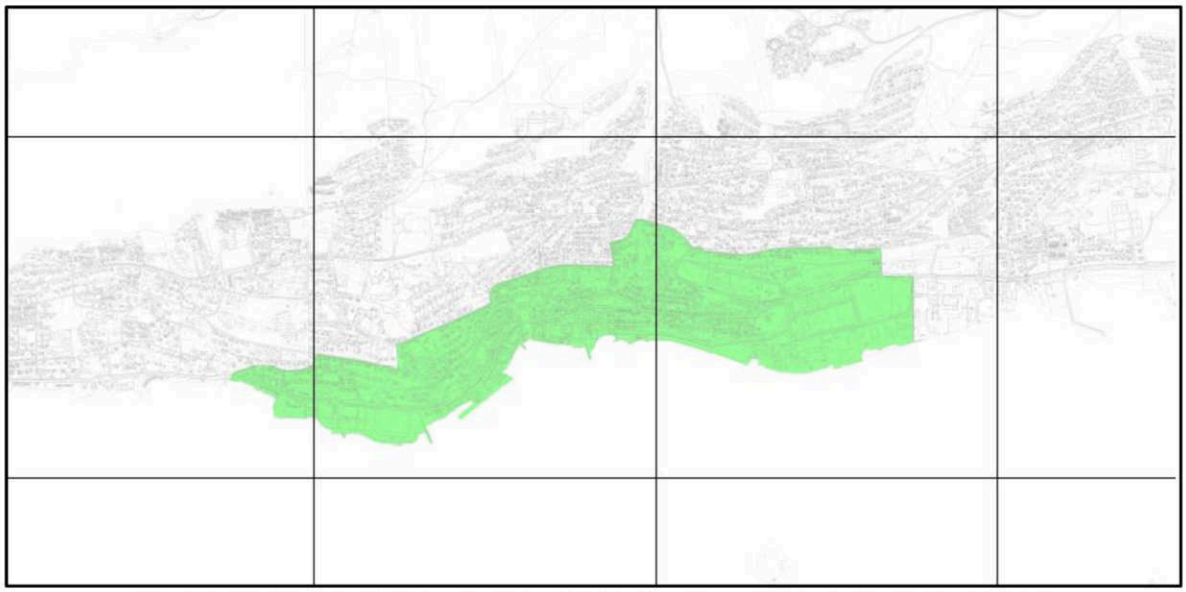
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

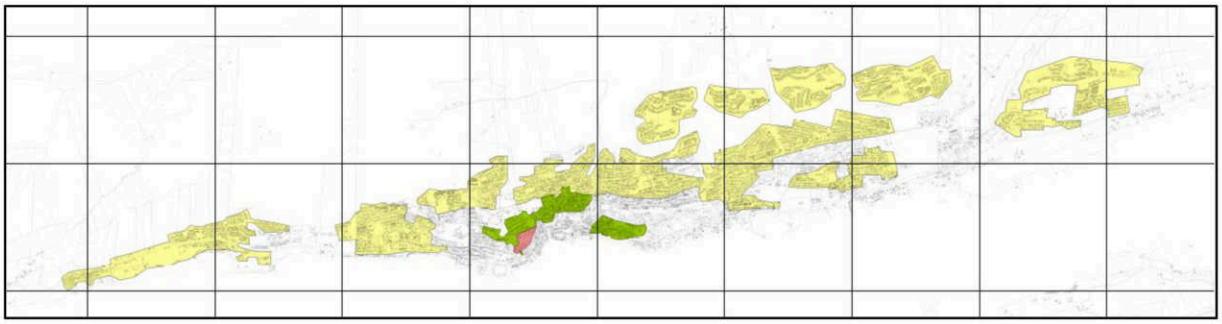
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

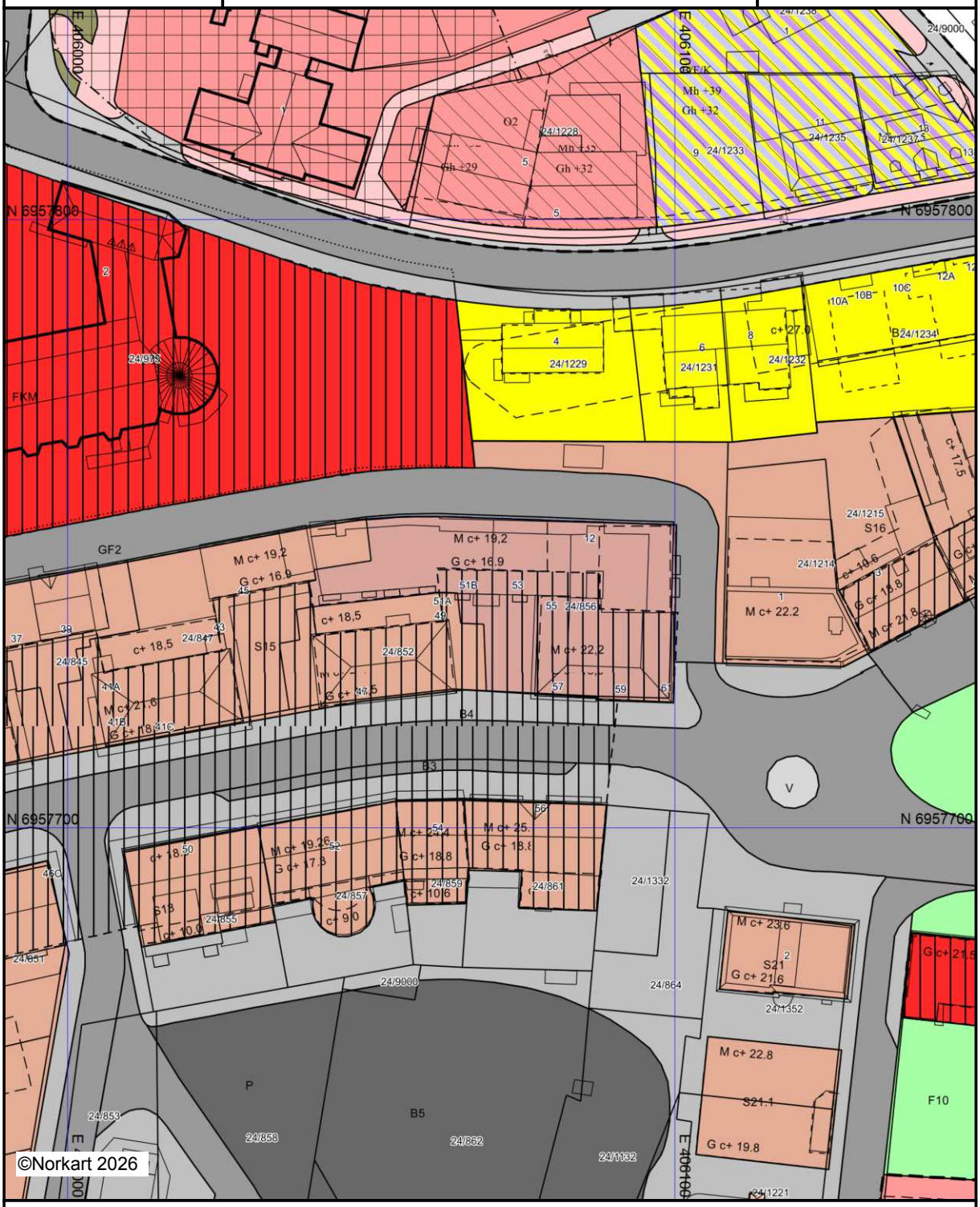
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/856/0/22
Adresse: Kirkekråpet 12
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSPLAN FOR MOLDE SENTRUM, PLAN NR. 200405
REGULERINGSBESTEMMELSER, REV 20.12.2010.

FELLESBESTEMMELSER

§ 0.1 Avgrensing av planen

Reguleringsplanens utstrekning, formål og byggegrenser er vist på plankart datert 21.10.08, revidert 20.12.2010. Planen gjelder for nye tiltak.

§ 0.2 Målsetting med planen

Reguleringsplanen skal være et redskap for å oppnå samordnet og målrettet utvikling av uterom og bebyggelse. Utviklingen skal gi forbedringer både av økonomisk, funksjonell og estetisk karakter.

Universell utforming skal legges til grunn som et førende prinsipp ved utforming av planområdet.

§ 0.3 Generelle og felles bestemmelser

Disse bestemmelsene gjelder for alle delområder i planen. I tillegg gjelder særskilte bestemmelser for de enkelte delområder og felt gitt under de respektive paragrafer.

§ 0.31 Plankrav

For de områder der det er stilt krav om det, skal det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan med etasjeplaner, snitt, fasader og tredimensjonal illustrasjon. Bebyggelsesplanen/detaljplanen skal redegjøre for utbyggingens sammenheng med øvrige omgivelser, terrengbehandling, adkomster, parkering, opparbeidelse og disponering av uteområder, utbyggingens form, volum, høyder, materialbruk, skilt og reklame. En slik plan skal også redegjøre for eventuell etappevis utbygging.

For de områder der det ikke er stilt krav om bebyggelsesplan, skal det i søknad om rammetillatelse/ tillatelse redegjøres for de samme forhold som i en bebyggelsesplan/detaljplan der disse er relevante.

Ved behandling av bebyggelsesplaner/detaljplaner og søknad om rammetillatelser/ tillatelser skal både nær- og fjernvirkning av tiltak tillegges vekt. Med fjernvirkning menes her både ovenfra fjellet og fra fjorden. Kommunen kan kreve at det utarbeides nødvendige illustrasjoner.

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet er byggegrensen og formålsgrensen sammenfallende.

§ 0.32 Ubebygde områder

Utearealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen for det enkelte tiltaket. Det skal gis ferdigattest først når opparbeidelse av utearealer er fullført.

Det skal i utformingen legges vekt på gode oppholdskvaliteter for alle brukergrupper. Det skal etableres gode og oversiktlige kommunikasjonslinjer for gående og syklende. En plan for et sammenhengende hovedvegnett for sykkeltrafikk i Molde kommune skal utarbeides.

Utearealer skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust. Materialbruk, beplantning, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet. Ved detaljplanlegging av nye plasser skal det legges vekt på gi barn og unge stimulerende og fysiske utfordringer. Eventuelle installasjoner skal ha en funksjonell og visuell kvalitet som er tilpasset sentrumsmiljøet.

Forhold som berører myke trafikkanter og deres framkommelighet skal tillegges særskilt vekt.

§ 0.33 Bebyggelse

Bebyggelsen skal være sammenhengende og skal føres opp til de på plankartet angitte høyder, +/- 0,5 m. Mot offentlige gater og plasser skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Det er ikke tillatt å bygge over offentlige gater og plasser.

Dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk skal gjenspeiles i løsninger. Bebyggelsen skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust. Materialbruk, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet.

Avfallsbeholdere og liknende skal skjermes mot innsyn fra offentlig område. Skjermingstiltak skal godkjennes og gjennomføres samtidig med øvrig byggesak.

Der det blir planlagt ny boligbebyggelse skal det legges til rette for tjenlige lekeareal.

§ 0.34 Parkering

1. Uavhengig av bygningstype og bruksformål, med unntak av p-hus og tilfluktsrom, kreves det 1 parkeringsplass pr 100 m2 BRA (bruksareal for bygninger etter NS 3940). Dersom dette kravet ikke innfris, skal det betales et gebyr pr m2 BRA til kommunekassen. Gebyret skal beregnes med grunnlag i den andel m2 BRA i bygget som ikke tilfredsstiller kravet etter denne bestemmelsen, og etter en sats pr m2 BRA fastsatt av kommunestyret. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.

2. For eksisterende eiendommer der parkeringsplasser som er godkjent av Molde kommune blir redusert, skal det betales et gebyr beregnet etter sats fastsatt i samsvar med pkt.1 x med antall reduserte plasser x 100. Parkering skal skje i lukket parkeringsanlegg. Parkeringsplassene skal dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130.

3. Molde kommune kan godkjenne parkeringsplasser som leies eller kjøpes på annen eiendom. Det må framlegges skriftlig avtale som kan aksepteres av kommunen.

4. Det er uansett et minstekrav at plasser for bevegelseshemmede anlegges i samsvar med teknisk forskrift.

5. Gebyrinntektene skal innbetales til et parkeringsfond som skal benyttes til å bygge og tilrettelegge allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor reguleringsplanen.

§ 0.35 Tak

Tekniske installasjoner skal plasseres innenfor og under regulerte grenser. Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak som ikke er en del av bygningens arkitektur. Takform, materialbruk, farge og overflatebehandling skal godkjennes av kommunen.
Arker og takopplett tillates ikke.

§ 0.36 Fargebruk

Farger på bygninger velges i henhold til godkjent fargepalett.

§ 0.37 Skilting og møblering

Kommunens skilt- og reklamevedtekter, stadfestet 29. april 2003, gjelder innenfor planområdet.

Møbler og faste innretninger tillates kun etter plan godkjent av kommunen. Løse reklameinnretninger utformes i henhold til kommunes standard og plasseres inn til virksomhetens fasade. Løse reklameinnretninger ut over dette tillates ikke.

§ 0.38 Forurensing

Tiltak i forbindelse med forurenset grunn håndteres i tråd med gjeldene regelverk.

§ 0.39 Spesialområde bevaring

Bygninger som er regulert til spesialområde bevaring blir ikke tillatt revet, unntatt Storgata 21, 23 og 25.

Bygninger som er regulert til spesialområde bevaring kan settes i stand under forutsetning av at eksteriøret blir beholdt uendret når det gjelder hovedutforming, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

Moderniserte deler av eksteriøret kan føres tilbake til opprinnelig/tidligere utforming under forutsetning av at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon om hvordan denne utforminga har vært.

Skilting og gatemøblering skal være tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet sitt preg. Gate- og plassrommet sitt gulv skal ha en hovedutforming, materialbruk og detaljering som er tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet sitt særpreg.

Ombygging og tilbygg. For eiendommene Storgata 11, 21, 23 og 25, Storgata 37 og 39, Storgata 41, Storgata 43 og 45, Storgata 55 og 57, Hamnegata 45, Amtmann Krohgs gate 5 og Kirkebakken 1 og 3 (merket med gult på plankart som viser utbyggingsmuligheter) blir det akseptert at det kan foretas ombygging av toppetasjen i tråd med gjenreisningsbyen som kulturmiljø. Jf høydeangivelser på plankart.

Før kommunen behandler søknad om bygningsmessig endring av eksteriøret skal søknaden legges fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttalelse.

§ 0.40 Særskilte formålsdefinisjoner

Formålet *Sentrumsbebyggelse* defineres som byggeområder der funksjoner blandes i samme bygning eller kvartal. Formålet omfatter bolig, forretning, kontor, service og offentlige formål. Det tillates ikke boliger på gateplan.

Formålet Sjøfront benyttes for arealer langs havna som skal ha fotgjengerprioritet. Det gis rom for begrenset biltrafikk, men kjøreareal skal utformes på en slik måte at det framstår underordnet, og som en del av sjøfronten.

OMRÅDEBESTEMMELSER

§ 1.0 Storgata, Rådhusplassen og Torget

Delområdet omfatter ingen byggeområder, men kun gate- og plassrommet mellom fasadeliv på hver side av Storgata, Rådhusplassen og Torget. Det tillates ikke permanent bebyggelse.

Det skal være en gjennomgående trerekke på hver side av Storgata.

Eventuelle baldakiner skal gis en lett karakter og skal krage rett ut fra fasaden. Skrå stag for opphengning og skrå understøttelser tillates ikke.

Skilt skal ikke monteres på baldakinenes sidekanter, men kan henges under, vinkelrett på fasaden.

Det kan tillates uteservering og andre aktiviteter etter nærmere tillatelse fra kommunen. Disse aktivitetene må ikke hindre den allmenne ferdsel.

Det tillates kjøring langs vestre side av Torget for varelevering.

§ 2.0 Reknes

Det skal opparbeides og videreutvikles et grønt drag gjennom Reknesområdet. A1 og O1 skal ikke bebygges ut over eksisterende bebyggelse.

I Felt F1 skal det opparbeides trappeanlegg i naturstein som gir tilgang til fjorden.

§ 3.0 Alexandrakvartalet

Det skal legges til rette for hensiktsmessig trafikkløsning for gods- og persontransport til og fra Storkaia i Tollbugata og Amtmann Krohgs gate.

På nedre del av S3 gis det mulighet til å heve bebyggelsen i henhold til plankart. På S5 gis det rom for å heve noen av mellombyggene inne i kvartalet til høyder angitt på plankart.

Ny reguleringsplan nr 200618 med bestemmelser, vedtatt 29.03.07, gjelder for deler av Alexandrakvartalet.

§ 4.0 Storkaia

Det skal legges til rette for hensiktsmessig trafikkløsning for gods- og persontransport.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser slik at tilstrekkelige åpninger mot fjorden sikres.

I utformingen av ny bebyggelse må det legges vekt på at Storkaia og bebyggelsen der er et viktig ankomstpunkt til Molde, og at området gis en utforming og kvalitet som svarer til dette.

§ 5.0 Gørvellplassen

Før utbygging av A2, S6 og GT1 til regulert formål som vist på plankartet, skal det utarbeides samlet Bebyggelsesplan/detaljplan for hele delområdet.

Den lavere næringsdelen mot syd kan tilrettelegges med mulighet for takterrasse og visuell kontakt med GT1.

I A2, GT1 og S6 kan det etableres sammenhengende parkeringsanlegg under bakken som vist på plankartet.

I S7 og S8 kan eksisterende bebyggelse bygges på til de høyder som er angitt på plankartet. Ved slik påbygning forutsettes at også eksisterende utstikkende påbygg i sin helhet utføres etter denne bestemmelsen. Påbygg skal gis et lett preg, enkelt uttrykk og en enkel form, slik at bygningsvolum og fasade på opprinnelig bygning trer tydelig frem. Påbygg skal ikke gå ut over opprinnelig fasadeliv.

Ved endringer av opprinnelige bygninger etterstrebes et uttrykk nær originalutførelse.

GT1 skal opparbeides som en urban plass med høy kvalitet. Det skal etableres trappeanlegg i gangforbindelsen mellom Gørvellallèen og Storgata. Det tillates bilkjøring i forbindelse med varelevering.

Gørvelltrappen skal bygges i et slitesterkt og varig materiale. Fargen skal harmonere med Jazz- og teaterhusets fasader. Materialbruk, mønster og farge på plassen (GT1) skal være mest mulig nøytral i sin utførelse. Belegningen på plassen og sidegatene skal være kjøresterk og trinnløs.

§ 6.0 Vestre Havnefront

Etter søknad kan det tillates plassert mindre kaier og flytebrygger i fiskerihavnen til bruk for fiskeriregistrerte fartøy. Utdyping skal tillates dersom dybdeforholda påvirker sikker ferdsel. Det skal ikke tillates plassert kabler og rør i området som kan være til hinder for bruk av anker.

Før tiltak kan iverksettes kreves det egen tillatelse av Kystverket (hfl § 8.2)

Andre fartøy kan nytte de samme anleggene når det ikke er til hinder for fiskefartøy.

§ 7.0 Vektergata

For Vektergata gjelder bestemmelsene §§ 0.1- 0.3 og plankart.

§ 8.0 Rådhuset og Domkirka

For Rådhuset og Domkirka gjelder bestemmelsene §§ 0.1- 0.3 og plankart.

F6 skal opparbeides parkmessig. Gangforbindelsen til domkirkeplassen skal inngå som en del av etableringen av parken. Det kan etableres gangbru over Kirkebakken mellom F6 og rådhustaket.

§ 9.0 Kirkekråpet

I S15 og S16 kan eksisterende bebyggelse bygges på til de høyder som er angitt på plankartet. Ved slik påbygning forutsettes at også eksisterende utstikkende påbygg på de hus det gjelder, i sin helhet utføres etter denne bestemmelsen. Påbygg skal gis et lett preg, enkel form og enkelt uttrykk, slik at bygningsvolum og fasade på opprinnelig bygning trer tydelig frem. Påbygg skal ikke gå ut over opprinnelig fasadeliv. Ved endringer av opprinnelige bygninger etterstrebes et uttrykk nær originalutførelse.

Boligområdene B2 og B3 skal ved nybygging ikke være adkomstmessig lokalisert til riksvegen. Felles avkjørsel til Øvre veg i hver av feltene B2 og B3 kan likevel aksepteres etter at bytunnelen er realisert.

§ 10.0 Busskvartalet

Nåværende situasjon for busskvartalet opprettholdes.

I K1 kan oppføres bebyggelse med maksimalt BTA 3000 m2 og BYA 850 m2. Avstanden mellom K1 og O4 skal være minimum 5,0 m.

§ 11.0 Brunvoll

Det skal legges til rette for hensiktsmessig trafikkløsning og oppstillingsplass til Sekkenferga.

Det tillates kjøring langs vestre side av Indre Torg for varelevering og kjøring til eiendommene. Det kan etableres egen adkomst til K/I1 fra Indre Torg.

S28 skal ha adkomst fra to sider, fra T3 og KB3, så lenge bygningene disponeres til politistasjon. Ved annen bruk skal kjørbar adkomsten fra vest (KB3) avvikles. Mulighet for gang- og sykkeltrafikk opprettholdes.

T3 skal opparbeides med sammenhengende torggolv.

§ 12.0 Moldeelva

I F9 tilrettelegges adkomst som gir tilgang til bystranda og fjorden. Molo skal opparbeides i rettlinjet forlengelse av Moldeelva som vist på plankartet.

Det kan etableres bru over elva mellom Godtfred Lies Plass (F8) og kinokvartalet (S25).

§ 13.0 Olsmedbakken

For Olsmedbakken gjelder bestemmelsene §§ 0.1- 0.3 og plankart.

Ny reguleringsplan nr 200808 med bestemmelser, vedtatt 19.06.08, gjelder for Romsdalskvartalet.

§ 14.0 Fergekaia

Fergekaia med tilhørende funksjoner opprettholdes inntil nytt anlegg er ferdigstilt og tatt i bruk.

Utbygging av området til annet formål enn fergekai kan først settes i gang når fergekaia er flyttet.

Før utbygging av B4 til regulert formål som vist på plankartet, skal det utarbeides samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I B4 kan oppføres frittliggende bygninger med maksimalt BTA 7000m2 og BYA 1750m2.

Det skal etableres sammenhengende parkeringsanlegg under bakken som vist på plankartet.

Vedtatt i Molde kommunestyre den 10.02. 2011etter fylkesmannens klagebehandling, sak 2/11.

Jan Petter Hammerø
ordfører

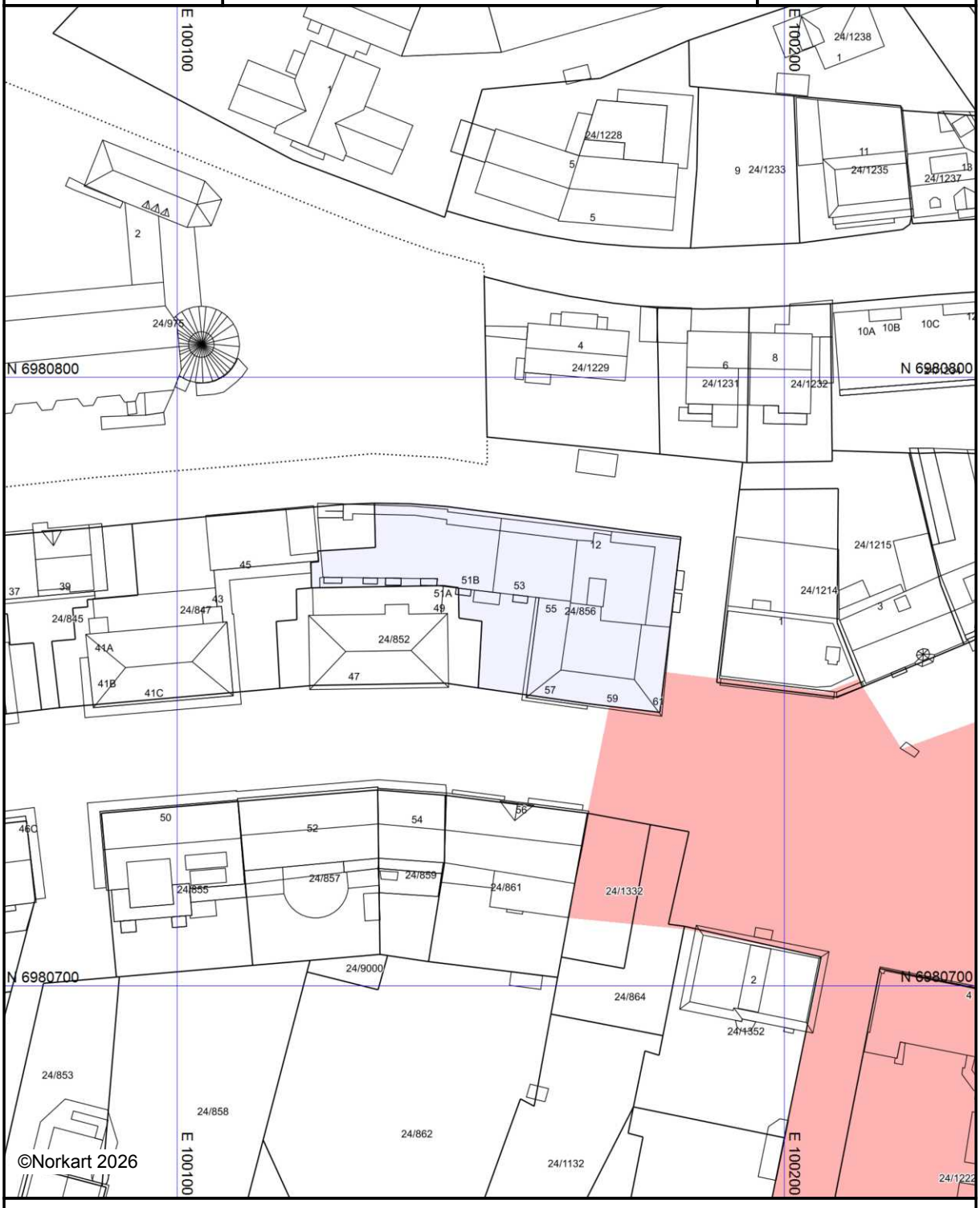
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/856/0/22
Adresse: Kirkekråpet 12
Dato: 20.01.2026
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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Abc Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	AS200	

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE

Oppdragsgiver:				
Sentrum Invest AS				
Prosjekt:				Prosjektnr.:
1041 - Outzen strøket				1041
Tegningsstatus				
AS BUILT				
Tegningsnavn:				
Plan kjeller				
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
07.10.2015	HTS	SJV	A2+	
Målestokk:	Tegningsnr.:			Rev.:
1 : 100	AS200			

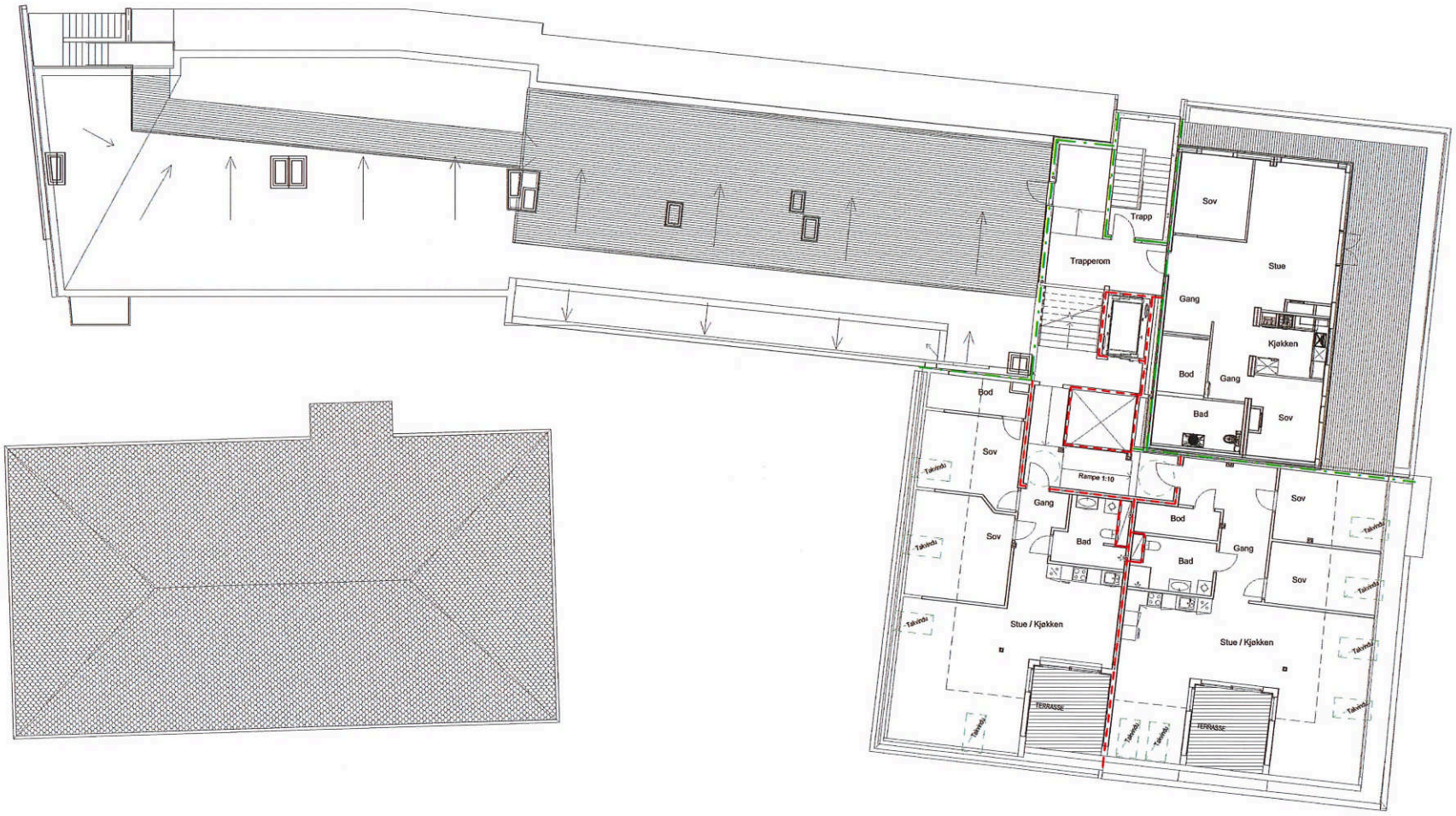


Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	AS203	

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE

Oppdragsgiver:				
Sentrum Invest AS				
Prosjekt:				Prosjektnr.:
1041 - Outzen strøket				1041
Tegningsstatus:				
AS BUILT				
Tegningsnavn:				
Plan 3. etasje				
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
07.10.2015	HTS	SJV	A2+	
Målestokk:	Tegningsnr.:			Rev.:
1 : 100	AS203			



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	AS205	

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS — MOLDE

KJELL KOSBERG, ARKITEKT MNAL

Oppdragsgiver:
Sentrum Invest AS

Prosjekt:	Prosjektnr.:
1041 - Outzen strøket	1041

Tegningsstatus:
AS BUILT

Tegningsinnhold:
Plan 5. etasje

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
07.10.2015	HTS	SJV	A2+	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	AS205	

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Løpenummer for forretning: 601668074
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991429573	SENTRUMSINVEST AS		Sofus Jørgensens veg 7, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	24	856

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	24	856	0	1	333 / 999	Næringseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	2	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	3	14 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	4	16 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	5	15 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	6	25 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	7	19 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	8	15 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	9	17 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	10	16 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	11	16 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	12	14 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	13	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	14	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	15	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	16	16 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	17	15 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	18	26 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	19	23 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1078771 Tinglyst: 08.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	24	856	0	20	17 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	21	15 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	22	17 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	23	16 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	24	16 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	25	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	26	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	27	13 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	28	14 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	29	28 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	30	24 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	31	22 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	32	17 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	33	30 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	34	30 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	35	35 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	36	21 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	24	856	0	37	26 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
05 DES. 2014
Molde kommune
Sign.:

STATENS KARTVERK

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
PN RAKNES AS	
Adresse: Julsundvegen 4	
Postnr.: 6412 Poststed: Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 911,702,339 Ref. nr.:	

Rekvirent
Molde kommune
Org.nr. 944 020 977

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde	24	856		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991429573	Sentrumsinvest AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	333	B	13	B	13	B	25	B	13	B	37	B	26	B	49			
2	B	13	B	14	B	13	B	26	B	13	B	38				50			
3	B	14	B	15	B	13	B	27	B	13	B	39				51			
4	B	16	B	16	B	16	B	28	B	14	B	40				52			
5	B	15	B	17	B	15	B	29	B	28	B	41				53			
6	B	25	B	18	B	26	B	30	B	24	B	42				54			
7	B	19	B	19	B	23	B	31	B	22	B	43				55			
8	B	15	B	20	B	17	B	32	B	17	B	44				56			
9	B	17	B	21	B	15	B	33	B	30	B	45				57			
10	B	16	B	22	B	17	B	34	B	30	B	46				58			
11	B	16	B	23	B	16	B	35	B	35	B	47				59			
12	B	14	B	24	B	16	B	36	B	21	B	48				60			

Sum tellere: 999 = nevner: 999

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
23/10-2014	TROND BRANDEGGEN JAN ARILD LØVIK

Kristine Gautvik Dahl
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde 23/10-2014	TROND BRENDEGGEN JAN ARILD LØVIK Sandmunsinvest AS	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
24	856			MOLDE

Dato	Stempel og underskrift
03.12.2014	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

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

STATENS KARTVERK

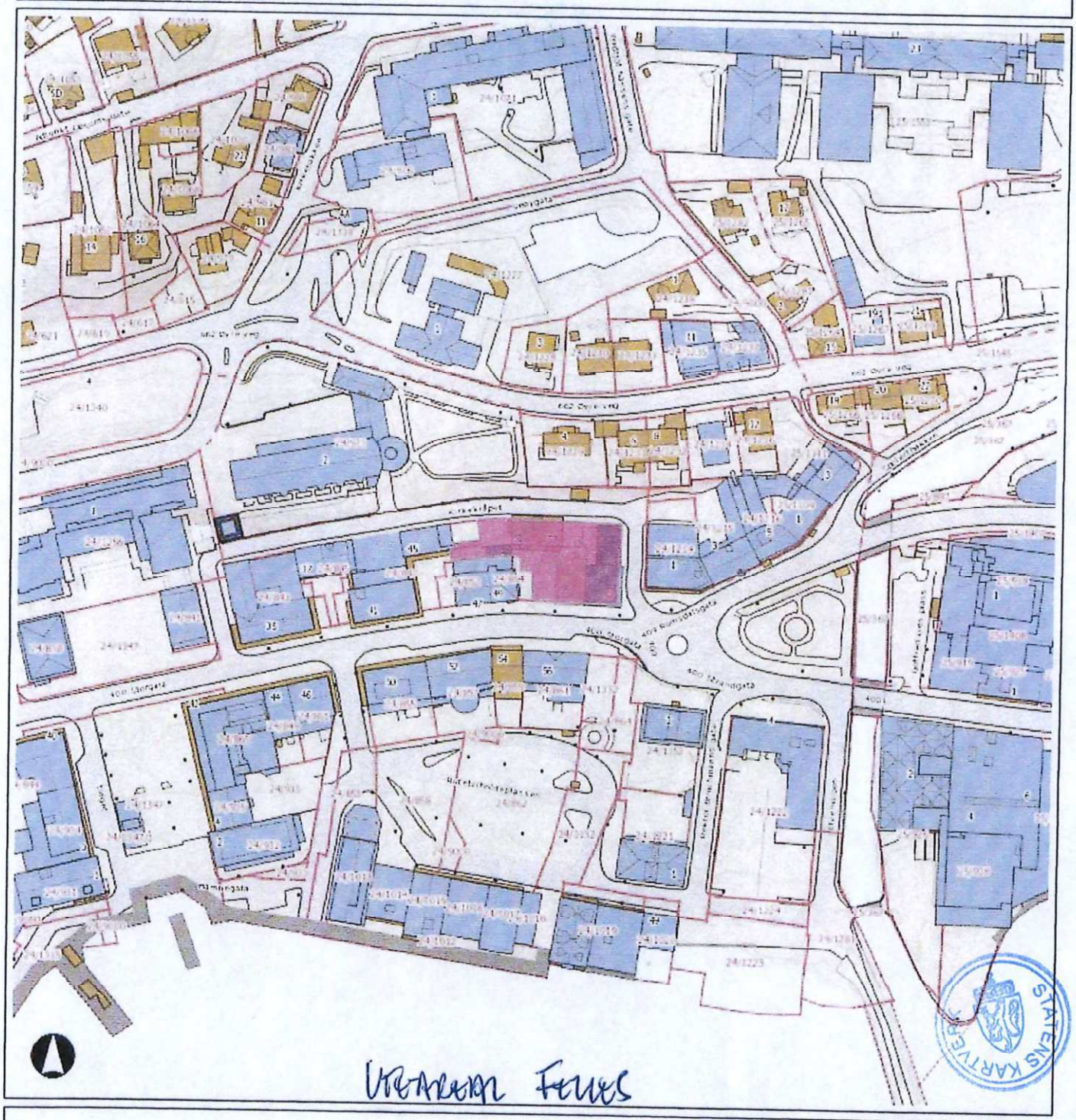
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift	
23/10-2014		TROND BERNDEGGEN JAN ARILD LØVIK

S1

GISLINK.no

Utskrift fra GisLink



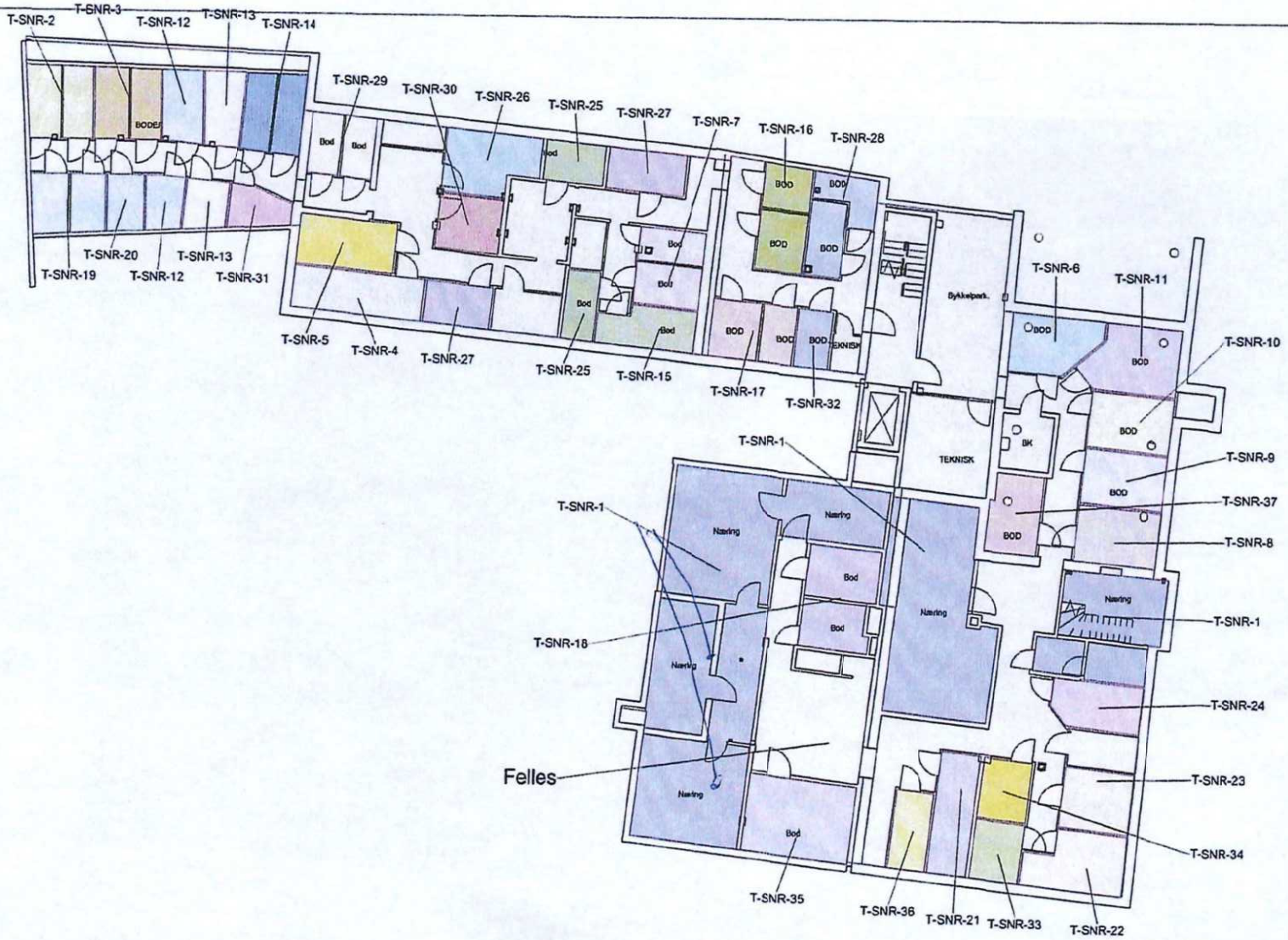
Utarbeidet Feires

Kartgrunnlag: Norge Digitalt og Geovekst

1: 1,760.46

Skal ikke brukes til navigasjon

S1



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	15.10.2014	Arealer i kjeller og 1.etasje justert	HG	SJV
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

KARTVERK STAFENS

Tegningen viser: **Seksjonering kjeller**

Prosjekt: **Outzen strøket**

Prosjektnr.: 1041

Tegningsstatus.:

Signatur: HG

Dato: 06.08.14

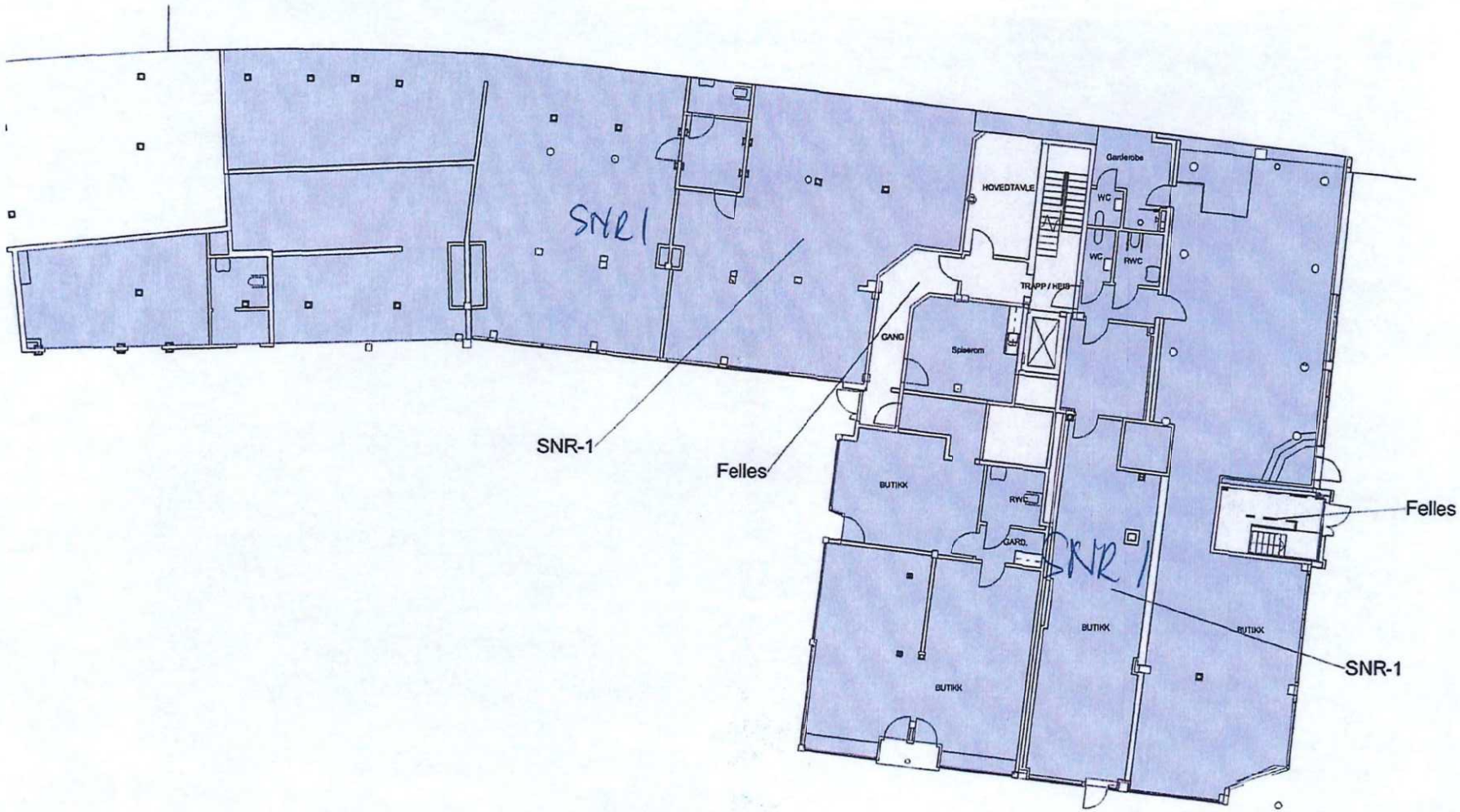
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk: 1:250

Tegningsnr.: A951

Index.: C

S 13



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	15.10.2014	Arealer i kjeller og 1.etasje justert	HG	SJV
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

KARTVERK STATENS

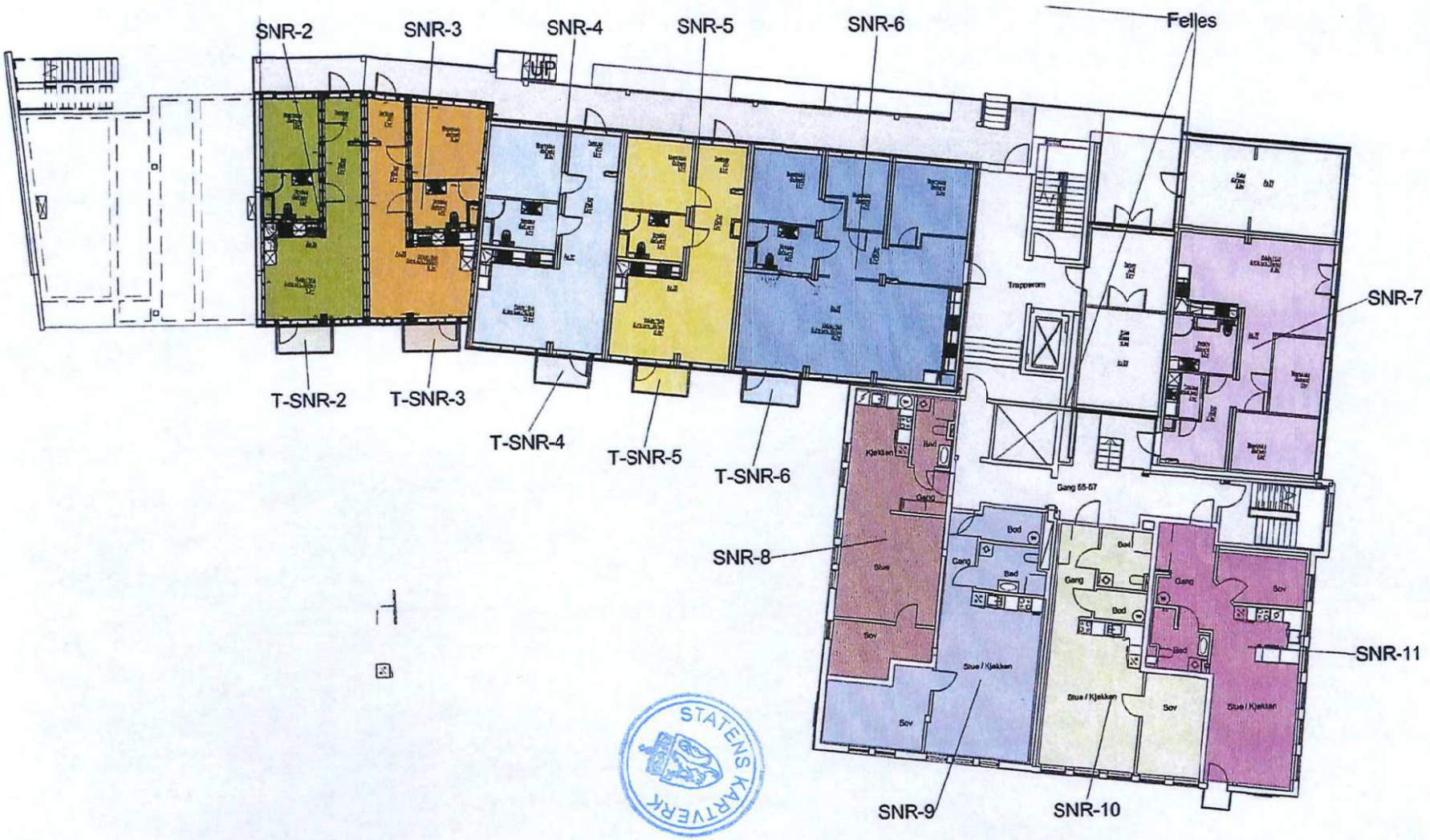
Tegningen viser: **Seksjonering 1-etasje**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A952	C

S4



STATENS KARTVERK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

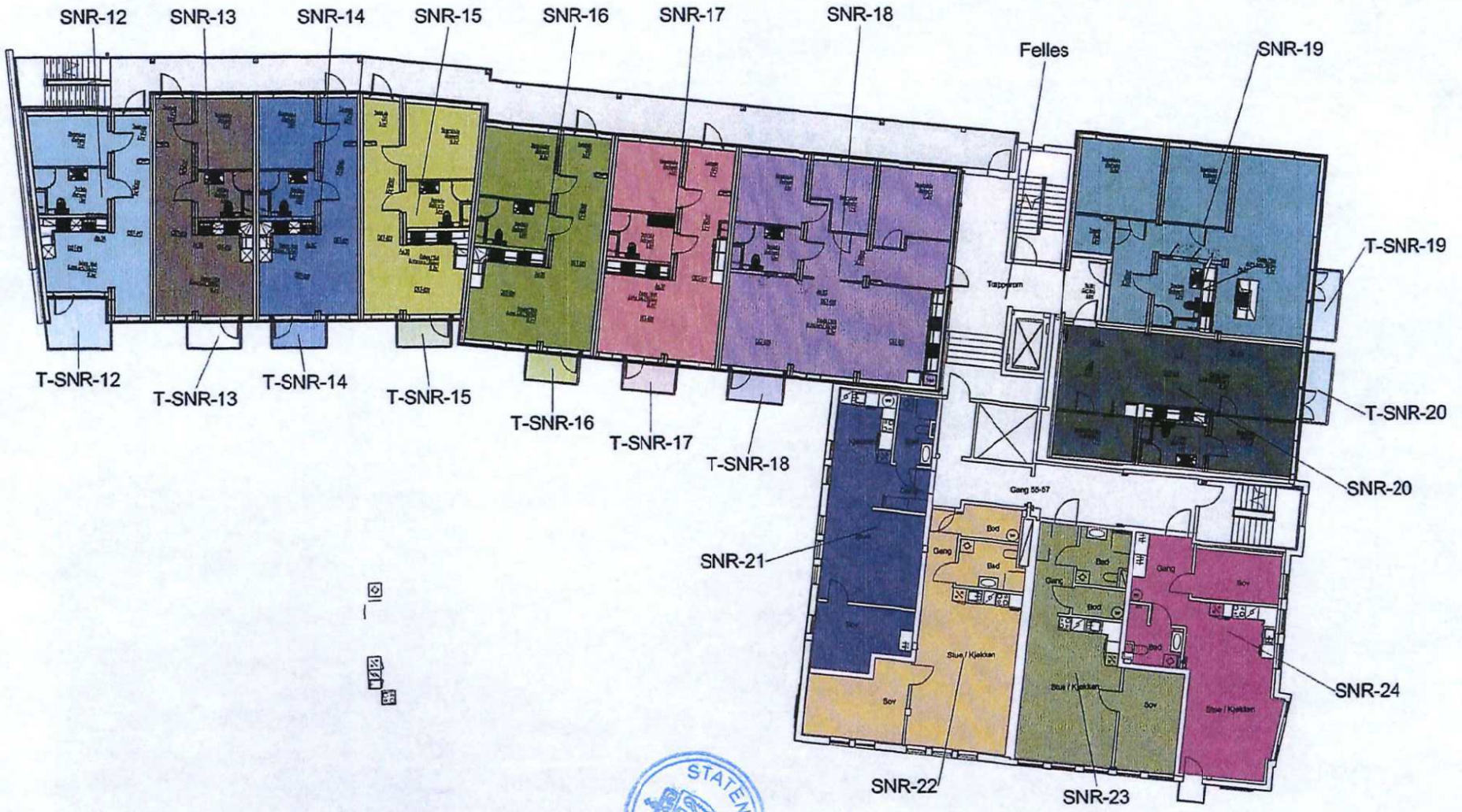
Tegningen viser: **Seksjonering 2-etasje**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A953	B

S5



STATENS KARTVERK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

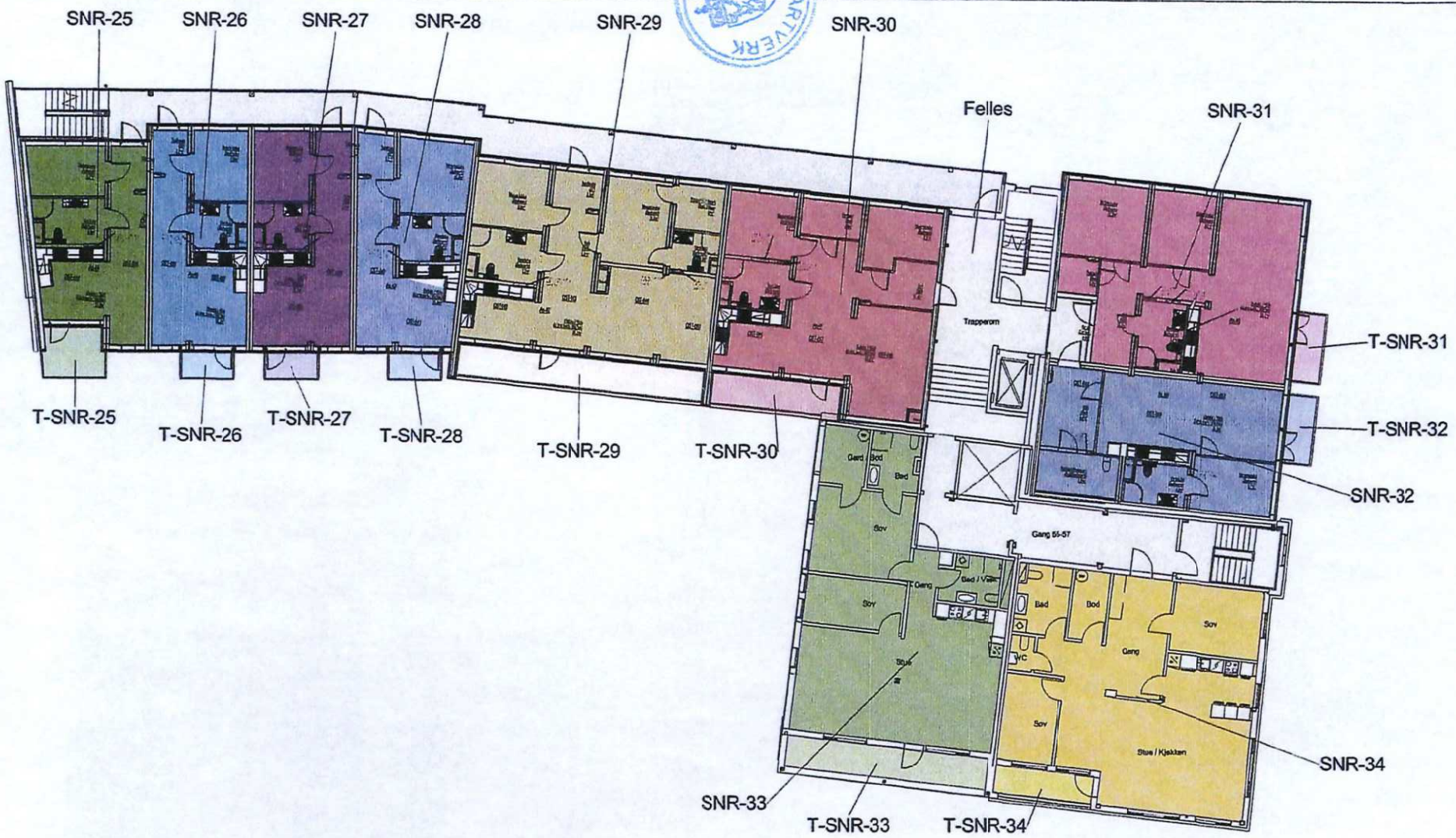
Tegningen viser: **Seksjonering 3-etasje**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A954	B

S 6



STATENS KARTVERK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

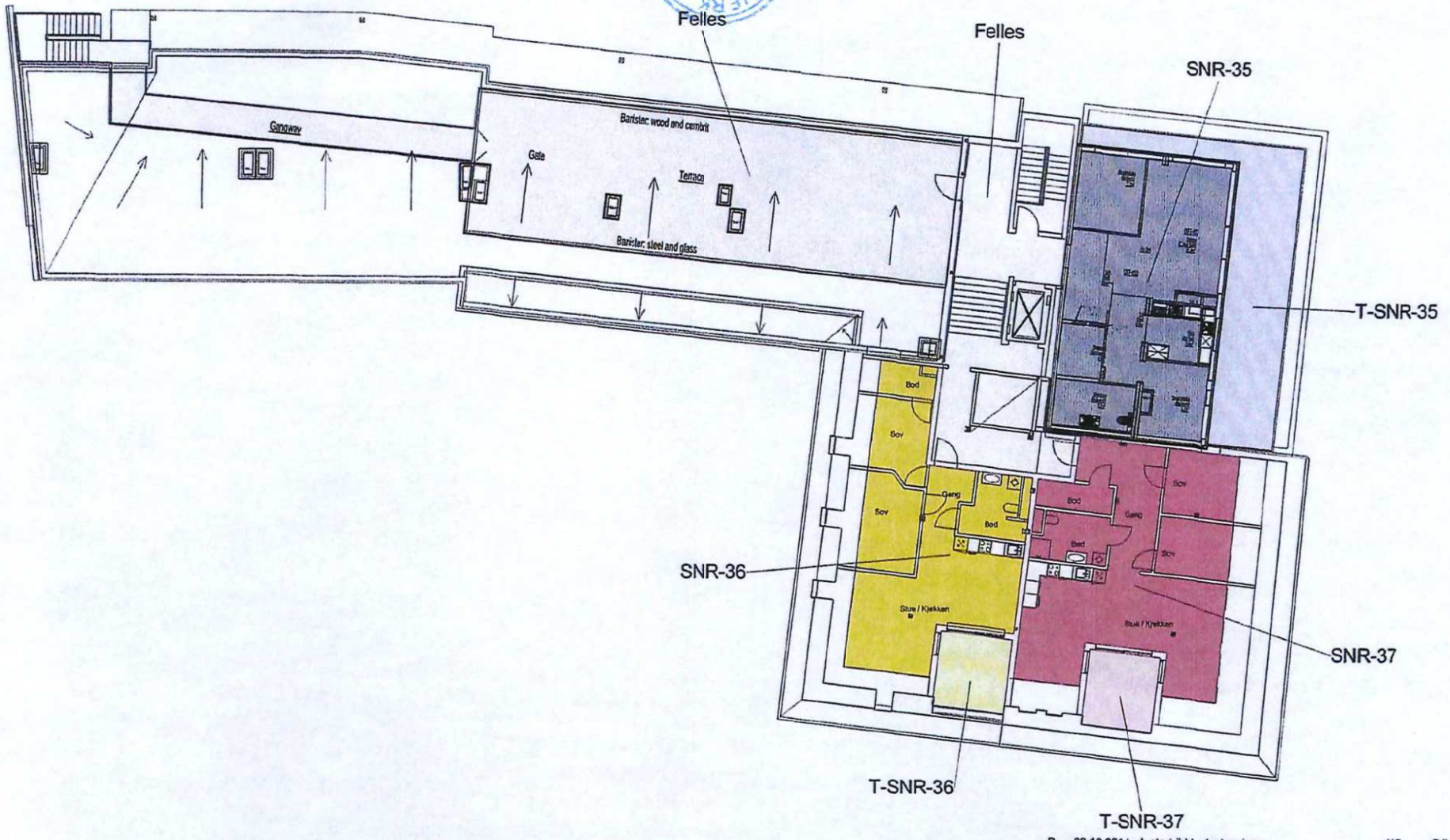
Tegningen viser: **Seksjonering 4-etasje**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A955	B

S7



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

Tegningen viser:

Seksjonering 5-etasje

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A956	B

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/212

Sentruminvest AS co/ Trond Brandeggen
Torget 4
6413 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/3458-0	Erik Dørum	24/856/L36	03.12.2014

Vedtak om seksjonering - gnr. 24/856 - Outzenstrøket.

Vi viser til Deres begjæring om seksjonering av gnr. 24 bnr. 856 i 37 eierseksjoner, mottatt 27.10.2014.

Kommunens vurdering:

Eierseksjoneringslovens materielle vilkår for seksjonering er oppfylt.

Det presiseres at det ved etablering / tinglysing av eierseksjoner ikke automatisk gis brukstillatelse. Brukstillatelse er et saksfelt for de kommunale myndighetene etter plan- og bygningsloven.

V e d t a k :

Med hjemmel i eierseksjoneringsloven §§ 6-9 godkjennes begjæring om seksjonering datert 23.10.2014.

Seksjoneringstillatelsen er gitt etter reglene i seksjoneringsloven. Tillatelsen innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

--- --- ---

Klageadgang:

Kommunens avgjørelse kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes til Molde kommune. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2010/3894	39774/2016

Byggested
Storgata 47 – 61 og Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
24	852		1-17
24	856		1-37

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Grandfjæra 28 6415 MOLDE	Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Dispensasjon og rammetillatelse	15.03.11	PUS 29/11
Dispensasjon	12.06.12	PUU 70/12
Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53	16.07.12	DS 12/323
Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen	10.07.13	DS 13/369
Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1	08.11.13	DS 13/589
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2	01.07.14	DS 14/406
Endring av tillatelse for fasader	15.09.14	DS 14/567
Endring av tillatelse for fasader	18.03.15	DS 15/155
Endring av tillatelse for skilt	18.03.15	DS 15/156
Endring av tllatrelse	19.10.15	DS 15/516

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Riving, tilbygg, påbygg, og ombygging til næring og bolig

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 22.08.16. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser 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	30.08.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2010/3894	16720/2014

Byggested: Kirkeråpet 12, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
24	847, 852, 854, 856, 863 og 1277		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Grandfjæra 28 6415 MOLDE	Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:
Tilbygg, påbygg og ombygging

Bygningsnummer:
13434956-2

Bruksareal BRA	
329: Annen forretningsbygning	
Underetasje	354 m²
1. etasje	27 m²
2. etasje	541 m²
3. etasje	607 m²
4.etasje	579 m²
5.etasje	142 m²
Totalt	2250 m²

Dato vedtak	Vedtaksnr.
15.03.11, 12.06.12, 16.07.12, 10.07.13, 08.11.13	PUS 29/11, PUU 70/12, DS 12/323, DS 13/369, DS 13/589

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

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 10.04.14 og erklæringer datert 23.04.14,24.04.14 og 25.04.14. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid.

Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Modulbygg storgata 51-53 – ny adresse Kirkeråpet 12 - med tilhørende fellesareal (trapper/heis og boder i kjeller.)

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Noe malerarbeid i fellesarealene for Storgata 51-53.	09.01.2015
Leiligheter i 2. -3. 4.- og 5.etasje eksisterende bygg (Storgata 55-57)	10.04.2016
Næringslokaler 1.etasje (Storgata 51-53 og 55-57)	10.04.2016
Næringslokaler og leiligheter i eksisterende bygg (Storgata 47-49)	10.04.2016
Kjeller i eksisterende bygg (Storgata 55-57)	10.04.2016

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet:	☐ Ja	☒ Nei

Underskrift		
Sted Molde	Dato 29.04.2014	Konst. enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til	
Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Janne Kristin Pedersen	24	18.03.2011

Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelse for tilbygg, påbygg, ombygging. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55 og 57. Sentrum Invest AS.

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: forretning og bolig	Tiltakets art: tilbygg, påbygg, ombygging
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: SentrumInvest AS
Antall bruksenheter: 11 (næring) + 48 (bolig)	
Bruksareal*): 1665 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Med henvisning til plan- og utviklingsstyrets vedtak i sak PUS 29/11 den 15.03.2011 fastsetter Byggesak og geodata følgende tekniske og formelle betingelser til rammetillatelsen:

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

1. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 10.01.2011
   - Plan- og snittegninger datert 10.01.2011
   - Snittegninger datert 15.12.2010
   - Illustrasjoner av fasader

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

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.

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

1. Gjennomføringsplan.
2. Søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Godkjenning av sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF.
4. Samtykke/godkjenning fra Arbeidstilsynet.
5. Uttale fra Fylkeskonservatoren til forslag til farger på byggene samt materialbruk og møblering i uterommet mellom byggene.
6. Uttalelse fra Molde brann- og redningsavdeling. Vilkår stilt fra Molde brann- og redningsavdeling må oppfylles.

KLAGEADGANG

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Molde kommune
Rådmannen
Byggesak og geodata

Melding om vedtak PUU 70/12

Kosbergs Arkitektkontor AS

Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
70/12	2010/3894	Janne Kristin Pedersen	24/24/852/24/854/24/856/24/860/24/863	13.06.2012

Behandling i Plan - og utviklingsutvalget - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tilbygg og påbygg. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55 og 57. Sentrumsinvest AS.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 12.06.2012

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende maks byggehøyde for oppføring av nytt bygg med leiligheter. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55, 57.

Begrunnelsen fremgår at enhetsleders vurdering.

Behandling

Enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleders forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende maks byggehøyde for oppføring av nytt bygg med leiligheter. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55, 57.

Begrunnelsen fremgår at enhetsleders vurdering.

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Møre og Romsdal.** Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Turid Indbjør

Kopi til:
SentrumInvest AS Nøisomhed 6405 MOLDE

Molde kommune
Rådmannen

Arkiv: 24/24/852/24/854/24/856/24 /860/24/863
Saksmappe: 2010/3894-0
Saksbehandler: Janne Kristin Pedersen
Dato: 30.05.2012

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tilbygg og påbygg. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55 og 57. SentrumInvest AS.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
70/12	Plan- og utviklingsutvalget	12.06.2012

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 12.06.2012

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende maks byggehøyde for oppføring av nytt bygg med leiligheter. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55, 57.

Begrunnelsen fremgår at enhetsleders vurdering.

Behandling

Enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleders forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende maks byggehøyde for oppføring av nytt bygg med leiligheter. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277, Storgata 47, 49, 51, 53, 55, 57.

Begrunnelsen fremgår at enhetsleders vurdering.

Saksopplysninger

Søker: Kosbergs Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: SentrumInvest AS

Ved søknad datert 30. april 2012, søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen for Molde
Sentrum vedrørende byggehøyder for oppføring av nye bygg på eksisterende underetasjer i Storgata 51 – 53 og nordøstligste del av Storgata 57. Det er tidligere gitt rammetillatelse for tilbygg, påbygg, ombygging av bygningene i Storgata 47, 49, 51, 53, 55 og 57 i sak PUS 29/11. Det søkes nå om endring av denne tillatelsen.

Endringene omfatter:

Riving av den nordøstligste delen av bygget i Storgata 57 samt oppføring av nytt bygg på samme sted. Dette bygget vil holde seg innenfor de høyder som planen tillater.

Toppetasjen i Storgata 47 – 49 utgår.

På grunn av at bygget i Storgata 51 – 53 skal bygges som et modulbygg vil høyden på dette bygget økes til kote + 20,20. Siden dette er et bygg med flatt tak vil det kun bli gesimshøyde på dette bygget. Denne høyden vil da være i strid med tillatt høyde angitt i plan.
I tillegg søkes det om å etablere takterrasse over hele det nye bygget i Storgata 51 – 53.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden oppgis følgende:

- På grunn av modulbygg er denne høyden nødvendig. Det bygges på eksisterende dekke over 1. etasje.
- Den reelle hevingen på 0,5 fra reguleringsplanens maks høyde, anses som liten i forhold til siktforhold fra bebyggelsen bak som ligger vesentlig høyere.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405, ”Molde sentrum”, regulert til sentrumsbebyggelse.

Byggehøyder er i planen satt til mønehøyde kote + 19,2 (+/- 0,5 meter) og gesimshøyde kote +16,9 (+/- 0,5 meter) for Storgata 51 – 53 og mønehøyde kote + 22,2 (+/- 0,5 meter) og gesimshøyde kote + 18,9 (+- 0,5 meter) for Storgata 55 - 57.

Innkomne merknader og uttalelser

Det har ikke kommet inn merknader til saken.

Enhetsleders vurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens høydebegrensninger. Hensynet bak bestemmelsen er å styre bebyggelsens høyde og utstrekning og slik ivareta hensyn som lys, luft og utsikt for omkringliggende bebyggelse samt helheten i området. Det søkes her om en økning i høyden på ca 0,5 meter. Siden det er et bygg med flatt tak er det kun gesimshøyde og ikke mønehøyde på bygget. Byggets totale høyde vil likevel ikke bli høyere enn 0,5 meter over det som er tillatt i plan. Ut fra dette kan administrasjonen ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

I lovens formålsbestemmelse er hensynet til universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av tiltak fremhevet. Administrasjonen kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon.

Kommunen skal foreta en avveining av hensynene som taler for og i mot dispensasjon.

Forhold som taler for å innvilge dispensasjon:

- Bebyggelsen nord for den omsøkte eiendommen ligger på et betydelig høyere nivå. Disse vil derfor bli ubetydelig berørt av endringene i høyde.
- Bebyggelsen vil ikke bli høyere enn den omkringliggende bebyggelsen. Bebyggelsen vil fortsatt ha et helhetlig preg høydemessig.

Forhold som taler mot å innvilge dispensasjon:
- Ingen spesielle forhold.

Med bakgrunn i at de omkringliggende eiendommer ikke vil bli skadelidende som følge av endringene i høyden, finner administrasjonen at det er en overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon.

Administrasjonen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innstiller på at søknaden om dispensasjon innvilges.

Vurdering av energi- og klimamessige konsekvenser:

Saken vil ikke medføre vesentlige energi- eller klimamessige konsekvenser.

Vurdering av økonomiske konsekvenser

I utgangspunktet medfører saken ikke spesielle økonomiske konsekvenser. Som vanlig for forvaltningsvedtak kan klageinstansen etter forvaltningslovens § 36, pålegge kommunen erstatningsansvar for parters saksomkostninger dersom et vedtak endres til partens gunst. Tilsvarende er utgangspunktet for saker for domstolene at tapende part pålegges å erstatte saksomkostninger. Slik saken nå forstås, synes det lite aktuelt at kommunen kan bli pålagt slike.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Vedlegg
1 Utsnitt av reguleringsplan
2 Ortofoto
3 Skråfoto
5 1217_001
6 1041-Situasjonsplan riving
7 1041 - Tegninger rammesøknad 30-04-2012
7 Illustrasjon

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/323

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Janne Kristin Pedersen	24/24/852/24/854/24/856/24/860/24/863	16.07.2012

Endring av rammetillatelse for tilbygg, påbygg, ombygging og igangsetting for riving. Gnr. 24, bnr. 852, 854, 856, 860, 863, 1277. Storgata 47, 49, 51, 53, 55 og 57. Sentrum Invest AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852, 854, 856, 860, 863, 1277	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: forretning og bolig	Tiltakets art: tilbygg, påbygg, ombygging
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: SentrumInvest AS
Antall bruksenheter: 11 (næring) + 43 (bolig)	

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 30. april 2012 om endring av tiltak i forbindelse med oppføring av tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bygninger i Storgata 47, 49, 51, 53, 55 og 57 og igangsetting for riving av bygningen i Storgata 51 – 53 samt den nordligste delen av Outzenbygget. Saken var komplett for behandling den 30. april 2012.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.2011 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.2012 i sak PUU 70/12.

I forbindelse med endringssøknaden, søkes det om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende maks byggehøyder. Dispensasjon er gitt i Plan- og utviklingsutvalget i sak PUU 70/12.

Følgende tidligere godkjente tegninger/foto og kart utgår som følge av endringssøknaden:
- Plan- og snittegninger av plan 2, plan 3, plan 4 og plan 5 datert 10.01.2011
- Snittegninger datert 15.12.2010

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang etter endringssøknaden:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Kosberg Arkitektkontor AS	SØK	Tilbygg, påbygg, ombygging	2
Kosberg Arkitektkontor AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom	PRO	Riving og miljøsanering	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405, "Molde sentrum", regulert til sentrumsbebyggelse.

Byggehøyder er i planen satt til mønehøyde kote + 19,2 (+/- 0,5 meter) og gesimshøyde kote +16,9 (+/- 0,5 meter) for Storgata 51 – 53 og mønehøyde kote + 22,2 (+/- 0,5 meter) og gesimshøyde kote + 18,9 (+- 0,5 meter) for Storgata 55 - 57.

Uttalelser og merknader
Det har ikke kommet inn merknader til saken.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende byggehøyder. Tiltaket er således i tråd med gjeldende plan.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for riving av Storgata 51-53 og nordøstligste del av Outzenbygget under følgende forutsetninger:

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

2. Nye tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan for riving datert 30.04.2012
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 30.04.2012

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

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

1. Gjennomføringsplan.
2. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Godkjenning av sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF.
4. Samtykke/godkjenning fra Arbeidstilsynet.
5. Uttale fra Fylkeskonservatoren til forslag til farger på byggene samt materialbruk og møblering i uterommet mellom byggene.
6. Uttalelse fra Molde brann- og redningsavdeling. Vilkår stilt fra Molde brann- og redningsavdeling må oppfylles.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kopi til:
SentrumInvest AS Nøisomhed 6405 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 13/369

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Mona Aagaard-Nilsen	24/852/24/854/24/856/24/860/24/863/24	10.07.2013

Igangsettingstillatelse for deler av arbeidene knyttet til ombygging, påbygg og tilbygg på gnr. 24 bnr. 852, Storgata 47-57/Kirkekråpet 12-32. Sentruminvest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: Forretning og bolig	Tiltakets art: Igangsetting deler av arbeidene IG2
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS

Søknaden
Det vises til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 30.05.13 om igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggerarbeider i grunnen. Saken var komplett for behandling den 10.07.13.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Kosberg Arkitektkontor AS	SØK	Tilbygg, påbygg, ombygging	2
Kosberg Arkitektkontor AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom	PRO	Riving og miljøsanering	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Riving	2
Sweco AS	PRO	Brannteknikk	3
Norconsult	PRO	Statiske beregninger for plasstøpt betong og stålkonstruksjoner	2
Molde VVS	PRO	Sanitæranlegg i u.etg.	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Grunnarbeider	2
Molde VVS	UTF	Bunnledninger	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Betong- og stålarbeider (råbygg)	2
Norconsult AS	Kontroll	Brannteknikk	3

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde Vann og Avløp KF v/Hans Lia har bekreftet at tiltaket ikke trenger godkjent sanitærmelding da det skal benyttes eksisterende utvendige ledninger.

Molde Brann- og redningstjeneste har i e-post av 01.07.13 vurdert det branntekniske prosjekteringsunderlaget uten å finne noe som trengs kommentert.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 gis det igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggerarbeider i grunnen under følgende forutsetninger:

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

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

3. Uttalelse/samtykke/godkjenning fra Arbeidstilsynet.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:
Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 13/589

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Mona Aagaard-Nilsen	24/852/24/854/24/856/24/860/24/863/24	08.11.2013

Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 - tilbygg, påbygg om ombygging på gnr. 24 bnr. 852 m.fl., Storgata 47-57 og Kirkekråpet 12-32. Sentruminvest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: Forretning og bolig	Tiltakets art: Igangsetting byggetrinn 1, IG3
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS

Søknaden
Det vises til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 22.10.13 for byggetrinn 1 (IG3). Byggetrinn 1 er vist som Storgata 51-57 og Kirkekråpet 12-32. Saken var komplett for behandling den 07.11.13.

Det er fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12.
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.
- Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen er gitt den 10.07.13 i sak DS 13/369.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Kosberg Arkitektkontor AS	SØK	Tilbygg, påbygg, ombygging	2
Kosberg Arkitektkontor AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom	PRO	Riving og miljøsanering	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Riving	2
Sweco AS	PRO	Brannteknikk	3
Norconsult	PRO	Statiske beregninger for plasstøpt betong og stålkonstruksjoner	2
Molde VVS	PRO	Sanitæranlegg i u.etg.	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Grunnarbeider	2
Molde VVS	UTF	Bunnledninger	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Betong- og stålarbeider (råbygg)	2
Norconsult AS	Kontroll	Brannteknikk	3

Norconsult AS	PRO	Plasstøpt betong og stålkonstruksjoner	2
Molde VVS AS	PRO/UTF	Sanitær og varme unntatt moduler	2
Molde VVS AS	PRO/UTF	Slukkeinstallasjoner inkl. modulbygg	2
Teknisk ventilasjon AS	PRO/UTF	Ventilasjonsanlegg unntatt moduler	2
Teknisk Ventilasjon AS	PRO/UTF	Røykventilasjonsanlegg	2
Thyssenkrupp Aufzuge Norge AS	PRO/UTF	Løfteinnretninger (heis)	2
Romsdalbygg AS	PRO/UTF	Moduler komplett unntatt sprinkler og brannvarsling	2
MIFO AS	PRO/UTF	Nødlysanlegg og brannvarsling	3
Romsdalbygg AS	UTF	Bygningsmessige arbeider	2
Molde VVS AS	UTF	Framlegge sprinklerledning til moduler	2

Innkomne uttalelser og merknader:
Arbeidstilsynet har i brev av 01.10.13 gitt samtykke på vilkår.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 gis det igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 under følgende forutsetninger:

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

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

3. Arbeidstilsynets vilkår skal iakttas og imøtekommes.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen

påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

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

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:
Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/406

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Gudrun Holm	24/852/24/854/24/856/24/860/24/863	01.07.2014

Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 - tilbygg, påbygg og ombygging på gnr. 24 bnr. 852 m.fl., Storgata 47-57 og Kirkeråpet 12.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: Forretning og bolig	Tiltakets art: Igangsetting byggetrinn 2, IG 4
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS
Antall bruksenheter: +4	

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 21.05.14 og 03.06.14 om endring av tiltak ved økning av antall leiligheter med 4 i Storgata 47-49 og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 (resten av tiltaket) i forbindelse med tilbygg, påbygg og ombygging. Saken var komplett for behandling den 01.07.14.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12.
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.
- Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen er gitt den 10.07.13 i sak DS 13/369.
- Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 er gitt den 08.11.13 i sak DS 13/589.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang etter endringssøknaden:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Kosberg Arkitektkontor AS	SØK	Tilbygg, påbygg, ombygging	2
Kosberg Arkitektkontor AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom	PRO	Riving og miljøsanering	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Riving	2
Sweco AS	PRO	Brannteknikk	3
Norconsult	PRO	Statiske beregninger for plasstøpt betong og stålkonstruksjoner	2
Molde VVS	PRO	Sanitæranlegg i u.etg.	2

Romsdal Bygg AS	UTF	Grunnarbeider	2
Molde VVS	UTF	Bunnledninger	2
Romsdal Bygg AS	UTF	Betong- og stålarbeider (råbygg)	2
Norconsult AS	Kontroll	Brannteknikk	3
Norconsult AS	PRO	Plasstøpt betong og stålkonstruksjoner	2
Molde VVS AS	PRO/UTF	Sanitær og varme unntatt moduler	2
Molde VVS AS	PRO/UTF	Slukkeinstallasjoner inkl. modulbygg	2
Teknisk ventilasjon AS	PRO/UTF	Ventilasjonsanlegg unntatt moduler	2
Teknisk Ventilasjon AS	PRO/UTF	Røykventilasjonsanlegg	2
Thyssenkrupp Aufzuge Norge AS	PRO/UTF	Løfteinnretninger (heis)	2
Romsdalbygg AS	PRO/UTF	Moduler komplett unntatt sprinkler og brannvarsling	2
MIFO AS	PRO/UTF	Nødlysanlegg og brannvarsling	3
Romsdalbygg AS	UTF	Bygningsmessige arbeider	2
Molde VVS AS	UTF	Framlegge sprinklerledning til moduler	2
Lift Tech AS	PRO	MRL wireheis	2
Lift Tech AS	UTF	MRL wireheis	3
Norconsult AS	PRO	Prosjektering av stålkonstruksjoner og plasstøpt betong	2
Mifo AS	PRO/UTF	Nødlysanlegg og brannvarslingsanlegg i byggetrinn 2	3
Teknisk Ventilasjon AS	PRO/UTF	Ventilasjonsanlegg og Røykventilasjonsanlegg	2
Molde VVS AS	PRO/UTF	Innvendig sanitæranlegg	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405 «Molde sentrum», regulert til sentrumsbebyggelse.

Uttalelser og merknader
Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

Molde Brann- og Redningstjeneste har i epost datert 01.07.14 kommet med følgende uttale til saken:
«Brannvesenet ønsker følgende dokumentasjon oversendt for uttale ifbm. byggesaker. Dokumentasjonen skal foreligge før ferdigattest.

- *Revidert brannprosjektering og branntegninger for tiltaket. Foreligger en tidligere vurdering fra Norconsult.»*

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket synes å være i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Det ble i vedtak PUS 29/11 stilt vilkår om at «*Originalvinduer skal beholdes og oppusses der dette er mulig. Dersom det ikke er mulig å pusse opp eksisterende vinduer skal nye vinduer være lik de originale vinduene.*» Det er i brev datert 24.03.14 redegjort for endringer av vinduer og fasader. Blant annet skal Storgata 47-49 tilbakeføres så godt det lar seg gjøre til opprinnelig fasade, og for Storgata 55 og 57 skal vinduene som byttes ut være lik eksisterende. Fylkeskonservatoren har i brev datert 19.03.14 uttalt seg positivt til endringer

av fasader og vinduer og kommunen vurderer på bakgrunn av overnevnte at endringene er i tråd med vilkåret stilt i vedtak PUS 29/11.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Molde Brann- og redningstjeneste ber om å få tilsendt revidert brannprosjektering og branntegninger for tiltaket, de opplyser om at dokumentasjonen skal foreligge før ferdigattest, men er ikke kritisk med hensyn til igangsettingstillatelse.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 (resten av tiltaket) under følgende forutsetninger:

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

2. Nye tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Fasadetegninger Storgata 47-49 datert 02.06.14
   - Plantegning 1.etasje Storgata 47-49 datert 28.05.14
   - Plantegning 2.etasje Storgata 47-49 datert 28.05.14
   - Plantegning 3.etasje Storgata 47-49 datert 28.05.14
   - Plantegning 4.etasje Storgata 47-49 datert 28.05.14

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

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anmodningen skal vedlegges nødvendig sluttdokumentasjon, erklæring om ferdigstillelse og dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Aleksander Aasen Knudsen
enhetsleder

Gudrun Holm

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:
Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/567

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Gudrun Holm	24/852/24/854/24/856/24/860/24/863	15.09.2014

Endring av tillatelse for tilbygg, påbygg og ombygging på gnr. 24 bnr. 852 m.fl. Storgata 47-49. Sentruminvest AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: Forretning og bolig	Tiltakets art: Endring av tillatelse - fasader
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 04.09.14 om endring av fasade i forbindelse med tilbygg, påbygg og ombygging. Saken var komplett for behandling.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12.
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.
- Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen er gitt den 10.07.13 i sak DS 13/369.
- Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 er gitt den 08.11.13 i sak DS 13/589.
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt den 01.07.14 i sak DS 14/406.

Følgende tidligere godkjente tegninger/foto og kart utgår som følge av endringssøknaden:
- Fasadetegninger Storgata 47-49 datert 02.06.14

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405 «Molde sentrum», regulert til sentrumsbebyggelse.

Uttalelser og merknader
Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

Møre og Romsdal fylkeskommune har i epost datert 02.07.14 kommet med følgende uttale til søknaden:
«Fylkeskonservatoren har ikke innvending mot at inngang til de øvre etasjene blir flyttet til østfasaden for å få et større butikklokale på bakkeplan under disse forutsetninger:

Inngangspartiet til de øvre etasjene på sørfasden må markeres med at murene på hver side blir bevart inn til knekk på veggen som et inntrukket parti som en markering av at det har vært en inngang der. Inngangen til butikken, vis a vis trappeoppgangen ser også til å ha vært der hele tiden på døra der, og kan gjerne bli markert

Dørene til eksisternde inngang til øvre etasjer ser ut til å kunne være de opprinnelige (?) Disse begynner det å bli få igjen av i byen. Dørene, dersom det er de originale, bør derfor bli bevart, satt i stand, og brukt om igjen på et annet sted i bygget, helst den nye inngangen mot øst. (Et råd er da å ta kontakt med Otto Stornes på Vigra: post@dov.no, mobil: 909 40 640, egen nettside:http://dov.no/)

Utforming av karnappene/framtrukne parti på fasaden i 1. etasje ser ut til å ha ny utforming. På et kornete gammelt bilde kan det se ut som det har vært karnapper der før, også sokkelen synelig på Google streetview kan tyde på det samme. Videre ser karnappet i 1. etasje mot øst ut til å være opplinnelig slik det er i dag. Vi ber om at det blir jobbet mer med å finne dokumentasjon for hvordan de endrede karnappene har vært. Det bevarte karnappet bør i alle fall bli satt i stand som det er.

Videreføring av karnappet fra 3. til 4. etasje er helt grei. det er helt fint med et lite brudd i utforming av den nye delen.»

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket synes å være i samsvar med gjeldende plan.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse under følgende forutsetninger:

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

2. Nye tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Plantegning 1.etasje Storgata 47-49 datert 24.03.14, revidert 04.09.14
   - Fasadetegning øst datert 19.08.14, revidert 04.09.14
   - Fasadetegning syd datert 19.08.14
   - Fasadetegning nord datert 19.08.14
   - Fasadetegning vest datert 19.08.14

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Aleksander Aasen Knudsen
enhetsleder

Gudrun Holm

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/155

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Gudrun Holm	24/852/24/854/24/856/24/860/24/863	18.03.2015

Endring av tillatelse for tilbygg, påbygg og ombygging, gnr. 24 bnr. 851 og 856, Outzen Strøket. Sentrum Invest AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: Forretning og bolig	Tiltakets art: Endring av tillatelse - fasader
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 03.02.15 om endring av fasader og vinduer for storgata 47-49 og storgata 59-61 i forbindelse med tilbygg, påbygg og ombygging. Saken var komplett for behandling den 26.02.15.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12.
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.
- Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen er gitt den 10.07.13 i sak DS 13/369.
- Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 er gitt den 08.11.13 i sak DS 13/589.
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt den 01.07.14 i sak DS 14/406.
- Endring av tillatelse for fasader er gitt den 15.09.14 i sak DS 14/567.

Følgende tidligere godkjente tegninger/foto og kart utgår som følge av endringssøknaden:
- Fasadetegning syd datert 19.08.14

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405 «Molde sentrum», regulert til sentrumsbebyggelse.

Uttalelser og merknader
Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

Møre og Romsdal fylkeskommune har i brev datert 12.02.15 kommet med uttale til endringssøknaden:
«Viser til e-post 08.07.2014 der vi godtar at inngang til trapperom og blir flyttet til østfasaden. Jeg beklager herved eventuelle uklarheter i e-posten knytt til for dårlig lesing av opprinnelig løsning. Jeg beskriver en inngang til trapp, mens der vel har vært en både til nummer 47 og 49? Dette burde vært påpekt overfor oss, da det er umulig for dere som er kjent med bygget å forstå det jeg skrev helt riktig.

Prinsipiell løsning burde likevel være entydig: Vi ønsker at det blir gjort leselig i resultatet at det her er gjort en ny, større endring, fra opprinnelig, og ved å lage et stort glassfelt i hele den tidligere åpningen i vegglivet, noe inntrekt for å antyde at det har vært inngang der. Arkitekt har løst dette helt i tråd med vårt forslag for Storgata 47, men har løst det hele med å sette inn et tredje likedan vindu i butikkfasaden på nr 49. Vi ønsker samme løsning på nr 49 som på nr 47. Det må stå igjen nok av veggfelt mellom husene til å vise at det har vært en delevegg mellom husene. Det er i og for seg greit om glassveggen i nr 49 ligger litt lngre ut enn i nr 47 for å markere at det er to bygg.

Vi minner og om dør i nr 49 som vel er den originale, og da bør bli satt i stand og brukt på nytt. Det begynner å bli få originale dører igjen, og selv om den er enkel har den detaljer typisk for sin tid, og mer slitesterk enn det som lages i dag.»

Kosbergs Arkitektkontor AS har i brev datert 26.02.15 kommentert uttalen fra fylkeskonservatoren:
«*Fylkeskonservatoren «ønsker samme løsning for nr 49 som for nr 47», samt at «det må stå igjen nok av veggfeltet mellom husene til å vise at det har vært en delevegg mellom husene».*

Tidligere dørfelt for nr 47 er bygd igjen som tett vegg. Dette ønsker verken byggherre eller leietaker for nr. 49. videre mener vi det blir galt med en så «lukket fasade» mot Storgata. Vi har forståelse for at leietaker (butikken) ønsker mest mulig glassfasade mot Storgata. Det nye glassfeltet må trekkes så pass langt ut i fasaden for ikke å komme i konflikt med nye stålkonstruksjoner på innsiden. De nye stålkonstruksjonene erstatter tidligere betongvegger i tidligere korridorer. Bredden på veggfeltet mellom de 2 tidligere inngangene blir beholdt som før, og markert i fasaden i 1.ets.

Når det gjelder døren i nr 49 som Fylkeskonservatoren ønsker å beholde «som vel er den originale». Denne døren er ikke original døren. Den er også hengslet om i senere tid, karmen over er avsaget og dør og karm er generelt i dårlig forfatning. Vi ser derfor ingen grunn til å beholde denne.

Kfr. For øvrig mail og bilder fra entreprenøren.

Videre kan det opplyses at døren i hjørne for nr. 49 ønsker byggherre/leietaker å fjerne som dør. Denne vil bli erstattet med nytt vindu med samme form og inndeling.

Med bakgrunn i dette ønsker vi å beholde fasaden som omsøkt.»

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket synes å være i tråd med gjeldende plan.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Uttalen fra fylkeskonservatoren går i hovedsak på fasadeendringen på Storgata 47-49. Innsendte tegninger for sydfasaden til storgata 47-49 er svært like de godkjente tegningene i kommunens endringsvedtak den 15.09.14 i sak DS 14/567. Endringssøknaden ble den gang oversendt fylkeskonservatoren for uttale. Fylkeskonservatoren har i sin uttale 12.02.15 beklaget eventuelle uklarheter i sin uttale den 08.07.14 vedrørende flytting av trapperom. De opplyser om at de ønsker at lukkingen av tidligere åpning i vegglivet blir gjort likt for storgata 47 og storgata 49. Fylkeskonservatoren ønsker et stort glassfelt i hele den tidligere åpningen

i vegglivet, noe inntrekt for å antyde at det har vært en inngang der tidligere for å gjøre det leselig at det er gjort en større endring fra opprinnelig. For Storgata 49 har man satt inn et tredje likedan vindu i fasaden. Fylkeskonservatoren ønsker også å bevare dør til nr 49 som de oppfatter er den originale døren som det er viktig å bevare.

Ansvarlig søker har uttalt at tidligere dørfelt for storgata 47 er bygd igjen som tett vegg og at dette ikke er ønskelig for storgata 49 da man ikke ønsker en lukket fasade mot Storgata. De opplyser også om at glassfeltet må trekkes såpass langt ut i fasaden for ikke å komme i konflikt med nye stålkonstruksjoner på innsiden som erstatter tidligere betongvegger. Bredden på veggfeltet mellom de to tidligere inngangene skal beholdes og markeres i fasaden i 1.etasje. Ansvarlig søker opplyser også om at døren til Storgata 49 ikke er den originale og at den er i generelt dårlig forfatning, de ønsker derfor ikke å beholde denne døren.

Kommunen ser at fylkeskonservatoren ønsker en noe annen fasade enn den som er omsøkt, da spesielt i forhold til tidligere åpning i fasaden mellom Storgata 47 og 49. Ansvarlig søker opplyser om at man ønsker vindu langs fasaden mot Storgata for at fasaden ikke skal være «lukket», kommunen er enig i at det er ønskelig med vindu mot Storgata i forhold til arealets bruk og plassering langs fortau. Det opplyses også om at glassfeltet må trekkes ut fra fasaden grunnet konflikt med stålkonstruksjoner på innsiden, kommunen har ingen merknader til denne løsningen. Med bakgrunn i at omsøkt løsning er svært lik godkjente tegninger fra tidligere endringssøknad, samt kommunens ønske om et «åpent og levende» sentrum og opplysningene vedrørende konflikt med stålkonstruksjoner, godkjennes fasadeendringene som omsøkt og kommunen tar ikke merknadene fra fylkeskonservatoren til følge.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse under følgende forutsetninger:

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

2. Nye tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Fasadetegning syd 47 - 49 datert 19.08.14, revidert 10.02.15
   - Bilde av omsøkte fasader storgata 59-61 mottatt 03.02.15

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

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

KLAGEADGANG

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

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når

dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

VIDERE SAKSGANG

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Gudrun Holm
Avdelingsingeniør

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/156

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Gudrun Holm	24/852/24/854/24/856/24/860/24/863	18.03.2015

Endring av tillatelse for tilbygg, påbygg og ombygging, gnr. 24 bnr. 852 og 856, Outzen Strøket. Sentrum Invest AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852 og 856	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Bruk/formål: Forretning og bolig	Tiltakets art: Endring av tillatelse - skilt
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 23.01.15 om endring av tillatelse for skilt i forbindelse med tilbygg, påbygg og ombygging. Saken var komplett for behandling den 17.02.15.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12.
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.
- Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen er gitt den 10.07.13 i sak DS 13/369.
- Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 er gitt den 08.11.13 i sak DS 13/589.
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt den 01.07.14 i sak DS 14/406.
- Endring av tillatelse for fasader er gitt den 15.09.14 i sak DS 14/567.
- Endring av tillatelse for fasader er gitt den 18.03.15 i sak DS 15/155.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405 «Molde sentrum», regulert til sentrumsbebyggelse.

Uttalelser og merknader
Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

Møre og Romsdal fylkeskommune har i epost datert 16.02.15 ingen merknader til skiltplanen.

Statens Vegvesen Region Midt har i brev datert 13.02.15 ingen innvendinger mot skiltplanen.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket synes å være i tråd med gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Det søkes om profileringsskilt på bygningenes fasader, forslaget viser kun prinsipp for skiltuforming for felles profilering i kvartalet. Skiltene som er omsøkt består av tre profileringsskilt med størrelse maksimal 1,5 m^2. Senere vil firma i bygningen plassere virksomhetsskilt under disse tre profileringsskiltene med samme utforming som profileringsskiltet, antall firma kan maksimalt bli 8. Dette er vist på innsendt skiltplan som firma 1, 2, 3 o.s.v.

Kommunen gir tillatelse til omsøkt skiltutforming med både profileringsskilt og firmaskilt, med vilkår om at total skiltareal medregnet både profileringskilt og firmaskilt ikke overskrider 7 m^2, og at skiltene skal være konturskjærte bokstaver i sort farge med bruk av bakgrunnsbelysning.

Dersom det ønskes skilt av annen type, farge, eller størrelse som ikke er i tråd med vilkårene stilt i tillatelsen, må disse skiltene søkes om til kommunen.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse under følgende forutsetninger:

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

2. Nye tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Skiltplan datert 30.03.12, revidert 11.02.15

3. Skiltene skal være konturskjærte bokstaver i sort farge og bruk av bakgrunnsbelysning.

4. Totalt skiltareal medregnet både profileringsskilt og firmaskilt skal ikke overskride 7,0 m^2

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Gudrun Holm
Avdelingsingeniør

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/516

Kosbergs Arkitektkontor AS
Grandfjæra 28
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3894-0	Gudrun Holm	24/852/24/854/24/8 56/24/860/24/863	19.10.2015

Endring av tillatelse, gnr. 24 bnr. 852, Storgata 47-61 og Kirkekråpet 12 - Outzen strøket. Sentrum Invest AS.

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 852	Byggested: Storgata 47, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Kosbergs Arkitektkontor AS	Tiltakshaver: Sentruminvest AS
Søknad mottatt: 08.10.15	Dato for etterlysning: -
Komplett/klar for behandling: 08.10.15	

I kommuneplan for Molde sentrum 1997-2007 er eiendommen avsatt til: senterområder
I reguleringsplan nr. 200405 «Reguleringsplan for Molde sentrum» er eiendommen avsatt til: sentrumsbebyggelse

Tiltakets art
Det søkes om endring av godkjente plantegninger med bakgrunn i innvendige endringer på grunn av branntkniske forhold, eksisterende konstruksjoner, tekniske føringer og ønsker fra kjøpere av leiligheter i forbindelse med tilbygg, påbygg og ombygging.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 15.03.11 i sak PUS 29/11.
- Dispensasjon er gitt den 12.06.12 i sak PUU 70/12.
- Igangsettingstillatelse for riving av bygningen i Storgata 51-53 er gitt den 16.07.12 i sak DS 12/323.
- Igangsettingstillatelse for fundamentering og stedstøpte betongkonstruksjoner med tilhørende stålkonstruksjoner for råbygg samt rørleggeraberider i grunnen er gitt den 10.07.13 i sak DS 13/369.
- Igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 er gitt den 08.11.13 i sak DS 13/589.
- Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt den 01.07.14 i sak DS 14/406.
- Endring av tillatelse for fasader er gitt den 15.09.14 i sak DS 14/567.
- Endring av tillatelse for fasader er gitt den 18.03.15 i sak DS 15/155.
- Endring av tillatelse for skilt er gitt den 18.03.15 i sak DS 15/156.

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

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Endringene vurderes å være i samsvar med gjeldende plan.

VEDTAK

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

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

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

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

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2010/3894.

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	1041 - AS200 - Plan kjeller
2	1041 - AS201 - Plan 1. etasje
3	1041 - AS202 - Plan 2. etasje
4	1041 - AS203 - Plan 3. etasje
5	1041 - AS204 - Plan 4. etasje
6	1041 - AS205 - Plan 5. etasje

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Driftstillatelse for heis

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2010/3894	24246/2015

Byggested
Storgata 49, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
24	852		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Grandfjæra 28 6415 MOLDE	Sentruminvest AS Sofus Jørgensens veg 7 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Dispensasjon og Rammetillatelse etter søknad	15.03.11	PUS 29/11
Dispensasjon etter søknad	12.06.12	PUU 70/12
Endring av tillatelse etter søknad	16.07.12	DS 12/323
Igangsettingstillatelse etter søknad	10.07.13	DS 13/369
Igangsettingstillatelse etter søknad	08.11.13	DS 13/589
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse etter søknad	01.07.14	DS 14/406
Endring av tillatelse etter søknad	15.09.14	DS 14/567
Endring av tillatelse etter søknad	18.03.15	DS 15/155
Endring av tillatelse etter søknad	18.03.15	DS 15/156

Spesifikasjon

Tiltakets art
Tilbygg, påbygg og ombygging til næring og bolig

Merknader	Driftstillatelsen gis på grunnlag av ferdigmelding datert 23.04.15 og 14.04.15. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner må skje i samsvar med pbl § 29-9 og byggteknisk forskrift § 16-1. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	29.04.2015	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til	
Norsk Heiskontroll Område 2	Lade alle 65 B, 7041 Trondheim

Utskriftsdato: 20.01.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	2 052,48 kr
Eiendomsskatt	7 885,00 kr
Renovasjon	3 675,04 kr
Vann	1 858,90 kr
Sum	**15 471,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	73 m2	12.54	1/1	0 %	915,05 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	73 m3	12.70	1/1	0 %	926,81 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	73 m2	15.01	1/1	0 %	1 095,55 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	73 m3	14.60	1/1	0 %	1 066,16 kr
eSkatt - Boliger	0%	2190300 Prom	3.60	1/1	0 %	7 885,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	73 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**11 888,57 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
20.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 24 Bnr 856 Fnr 0 Snr 22

Eiendommens adresse:

Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 793 954
Som sekundærbolig:	kr 3 175 814

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 20.01.2026

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

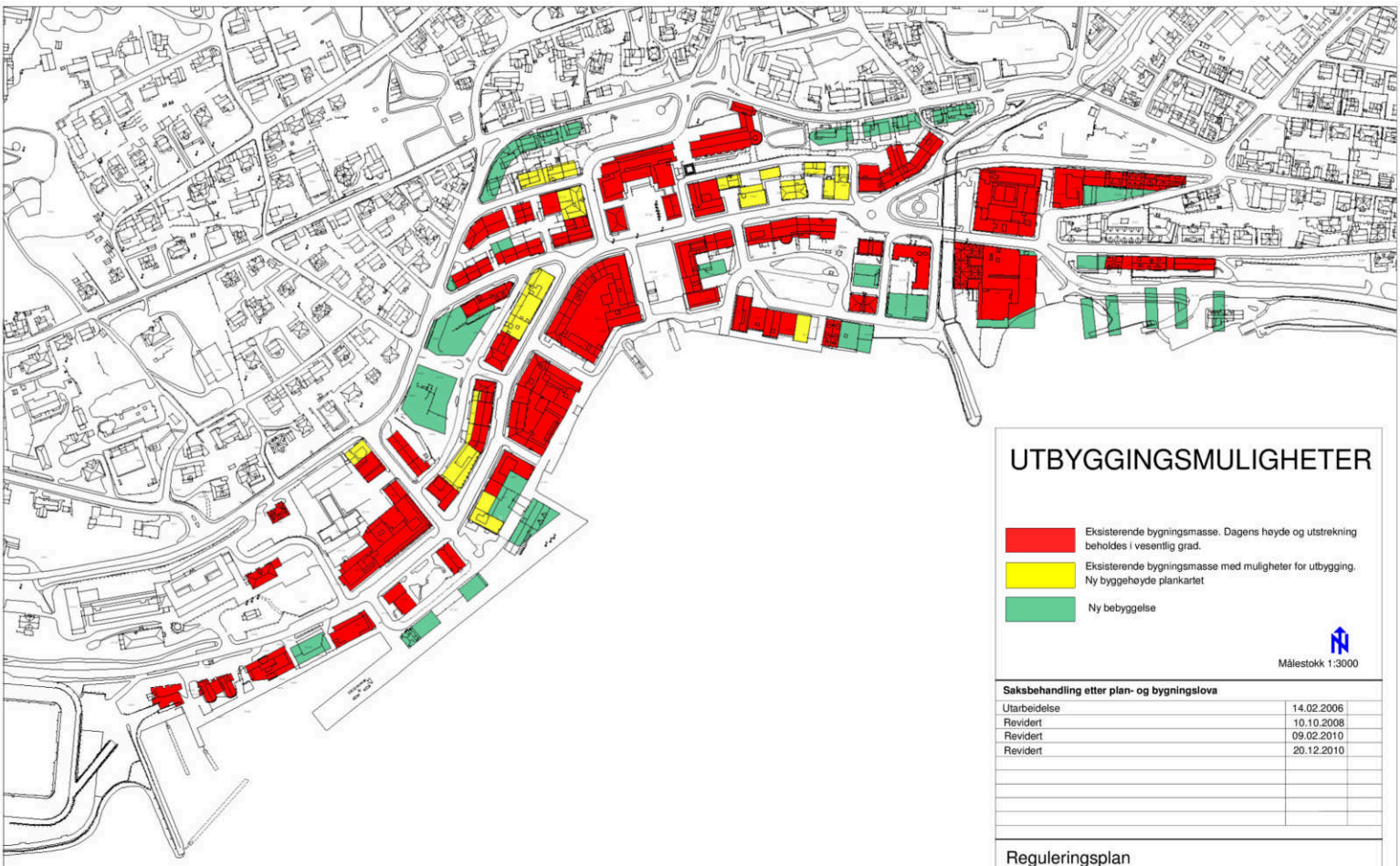
Gnr:	**24**	Bnr:	**856**	Fnr:		Snr:	**22**
Adresse:	**Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE**						

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.



UTBYGGINGSMULIGHETER

Eksisterende bygningsmasse. Dagens høyde og utstrekning beholdes i vesentlig grad.

Eksisterende bygningsmasse med muligheter for utbygging. Ny byggehøyde plankartet

Ny bebyggelse

Målestokk 1:3000

Saksbehandling etter plan- og bygningslova	
Utarbeidelse	14.02.2006
Revidert	10.10.2008
Revidert	09.02.2010
Revidert	20.12.2010

Reguleringsplan

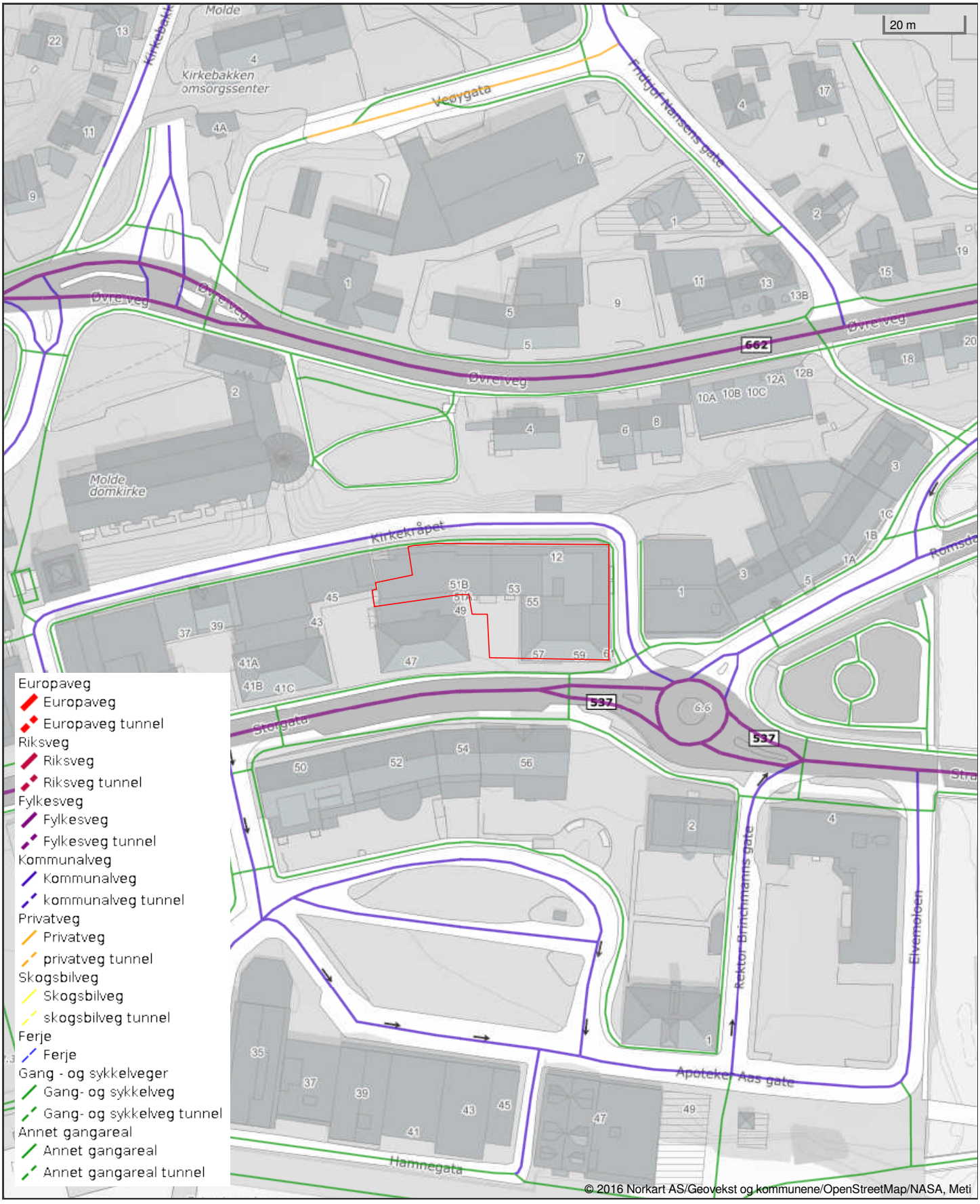
MOLDE SENTRUM

Molde kommune
6413 MOLDE

Plan nr.
1502200405

Utskriftsdato: 20.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 24/856//



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.

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Storgata 51-57

INNHOLD: I

1. GENERELT
2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET
3. SØPPEL
4. PARABOLER, ANTENNER
5. DYREHOLD
6. BRUK AV LEILIGHETEN
7. FELLESAREALER
8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

1. GENERELT

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter **§ 26 i Lov om Eierseksjoner** av 23. mai 1997 nr. 31 og § 11 i Vedtektene for Sameiet Storgata 51-57 (Mislighold)
1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i **eierseksjonslovens § 27**.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1. I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

3.1. Søppelrommet er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelrommet. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer og balkonger. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, ANTENNER

4.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.
5.2 Dyr har ikke tilgang på takterrassen.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800.Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Balkonger/terrasser som er plassert i nærheten av luftinntak må ta særskilte hensyn. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.
AV HENSYN TIL NABOENE OPPFORDRES DET TIL AT MAN BRUKER FELLESGRILL PÅ TAKTERRASSEN OG UNNGÅR GRILLING PÅ BALKONGENE.
6.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
6.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Se skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. FELLESAREALER

7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
7.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
7.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
7.4. Takterrassen er et felles gode for alle seksjonseierne i sameiet Storgata 51-57. Vedlikehold/opprustning av takterrassen er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
8.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref §)

Vedtekter Sameiet Kirkekråpet

Fastsatt den 12.12.2013, endret 27.04.2015

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kirkekråpet (heretter Sameiet) og omfatter gnr 24 bnr 856 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 37 seksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal inklusive eventuelt seksjonert tilleggsareal.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

All lagring på fellesarealene er forbudt.

Det er ikke parkering på tomten.

I medhold av eierseksjonslovens § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Næringsseksjonene har også enerett til bruk av arealet som ligger under gata Kirkekråpet og som disponeres i henhold til avtale med Molde kommune.

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett på «Smekråpet» som er torget mellom bygningsmassen og Storgata. Vedlikehold av dette området dekkes av næringsseksjonene etter sameierbrøken. Alle boligseksjonene har likevel gangadgang til eiendommens fellesareal via «Smekråpet».

Tilsvarende skal boligseksjonene ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Vedlagt og som en del av disse vedtektene er tegning hvor de fellesarealene som brukes eksklusivt av henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene fremkommer.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett på takterrassen. Vedlikehold av dette arealet påhviler boligseksjonene og fordeles etter sameiebrøken. For vedlikehold som går på takets bæreevne, utskifting av taktekking eller andre oppgaver som griper inn i byggets konstruksjon, så er det hele sameiets ansvar.

Bruk av næringsseksjonene

Næringsseksjonene kan brukes til ordinær virksomhet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Næringsseksjonene kan ha åpningstid som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, herunder rett til varelevering til tider som er vanlige for bransjen.

Næringsseksjonene skal kunne skilte sine lokaler på den måten som er vanlig i bransjen og som blir godkjent av Molde kommune, jfr. skiltplan som er vedlagt og er en del av disse vedtektene.

Næringsseksjonene har rett til montering av nødvendig VVS, el-utstyr etc. på utsiden av bygget.

Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt nærings og boligseksjonene i henhold til overstående er vist med skravering på tegning som gjelder som del av disse vedtektene.

Ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.

§ 3 – Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer også balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at seksjonen har forskriftsmessig brannsikringsutstyr og påbudte røkvarslere og at dette er i forskriftsmessig stand.

Renner, sluk og avløp på balkonger og terrasse skal etterses og holdes rene slik at skader unngås. Dette gjelder også i de tilfellene terrasser og bankkonger ikke er tilleggsareal.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller ettersyn er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Dog skal næringsseksjonene for egen regning foreta eventuelt ekstraordinært vedlikehold som skyldes skader eller slitasje som skyldes forretningsdriften.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Endring av utvendig fasade, herunder utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner eller andre innretninger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Dette gjelder ikke næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Den enkelte seksjonseier dekker egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken der annet ikke er bestemt i vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

Boligseksjonene har felles heis og gang/trapperom med næringsseksjonene. Antatt bruk av disse arealene fordeles etter størrelsen 80 % på boligseksjonene og 20 % på næringsseksjonene. Denne fordelingen er utgangspunktet for videre fordeling av drift, service, vedlikehold og utskiftinger mellom de enkelte bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.

De leilighetene som har vannbåren varme fordeler kostnader til oppvarming og kostnader forbundet med felles varmekjel seg i mellom etter areal.

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

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Sameiet skal ha revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Sameiermøte – årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 5 styremedlemmer og varamedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og fire velges for ett år. Minst to styremedlemmer skal velges blant eierne av næringsseksjonene og minst to blant boligseksjonene.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra sameiermøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

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

I sameiermøte har hver seksjon stemmerett i samsvar med seksjonens sameiebrøk.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår.
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og 4 andre medlemmer, samt varamedlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signatur. Det forutsettes at de to styremedlemmene som har signatur er utpekt med en fra boligseksjonene og en fra næringsseksjonene. Styret kan gi prokura.

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§§ 2,3 og 6 kan ikke endres uten etter samtykke fra alle boligseksjonene.

§§ 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 og 12 kan ikke endres uten etter samtykke fra alle næringsseksjonene.

§ 11 – Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en sameiers (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

§ 12 – Husordensregler

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

Det kan ikke fastsettes husordensregler som innskrenker næringsseksjonens bruk av egne seksjoner, tilleggsareal eller fellesareal uten etter samtykke fra næringsseksjonene.

§ 13 – Mindretallsvern

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

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Sameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Forretningsfører skal være orientert om eierskifter og utleie og sameierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Molde 12.12.2013

Sentrumsinvest AS



Felles Bolig / Næring

Felles Bolig

Felles Næring

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	15.10.2014	Arealer i kjeller og 1.etasje justert	HG	SJV
A	17.09.2014	Ajourført ihht. plantegning	HG	SJV

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus: Vedlegg til vedtekter

Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Prosjekt: Outzen strøket

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - Kjeller

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
23.04.2014	HG	SJV	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A970	B

15.10.2014 10:49:23 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	15.10.2014	Arealer i kjeller og 1.etasje justert	HG	SJV
A	17.09.2014	Ajourført ihht. plantegning	HG	SJV

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus

Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - 1.etasje

Prosjekt: Outzen strøket

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
04/24/14	Author	Checker	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A971	B

15.10.2014 10:49:24 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt



Felles Bolig / Næring

Felles Bolig

Felles Næring

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus: Vedlegg til vedtekter

Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - 2.etasje

Prosjekt: Outzen strøket

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
23.04.2014	HG	SJV	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A972	

15.10.2014 10:49:29 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt



Felles Bolig / Næring

Felles Bolig

Felles Næring

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus: Vedlegg til vedtekter

Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Prosjekt: Outzen strøket

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - 3.etasje

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
23.04.2014	HG	SJV	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A973	

15.10.2014 10:49:35 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt



Felles Bolig / Næring

Felles Bolig

Felles Næring

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

15.10.2014 10:49:42 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus: Vedlegg til vedtekter

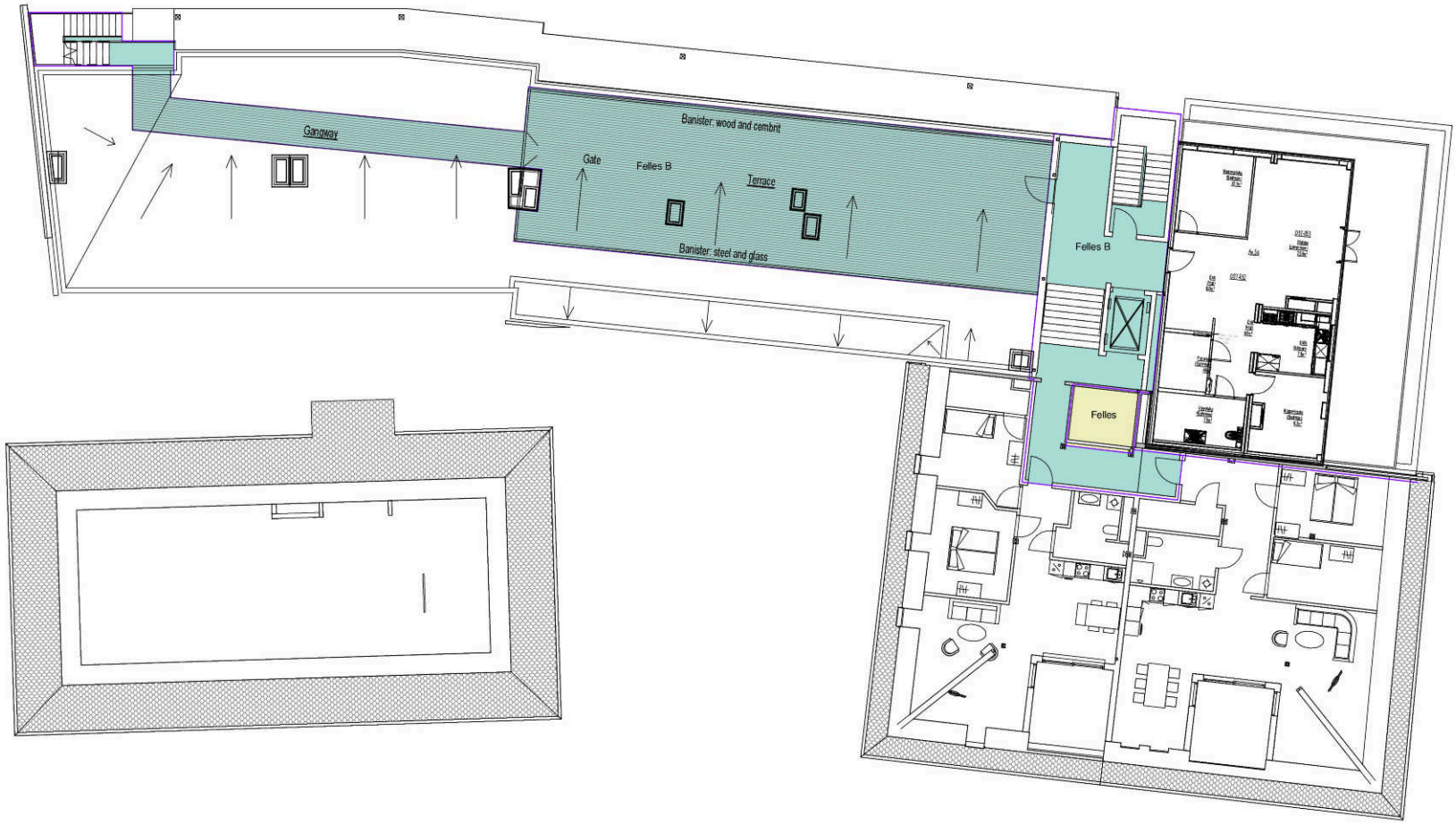
Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - 4.etasje

Prosjekt: Outzen strøket

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
23.04.2014	HG	SJV	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A974	



Felles Bolig / Næring

Felles Bolig

Felles Næring

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus: Vedlegg til vedtekter

Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - 5.etasje

Prosjekt: Outzen strøket

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
23.04.2014	HG	SJV	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A975	

15.10.2014 10:49:45 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt

Arealoversikt (Fellesareal)		
Level	Name	Area
Plan kjeller 55-57	Felles	16.8 m²
Plan kjeller 55-57	Felles	6.5 m²
Plan kjeller 55-57	Felles	26.6 m²
Plan kjeller 55-57	Felles	127.6 m²
Plan kjeller 55-57	Felles B	99.7 m²
Plan kjeller 55-57	Felles N	130.6 m²
Plan kjeller 55-57	Felles N	23.7 m²
Plan 1 TOTAL	Felles	34.3 m²
Plan 1 TOTAL	Felles	22.7 m²
Plan 1 TOTAL	Felles	18.9 m²
Plan 1 TOTAL	Felles	6.7 m²
Plan 1 TOTAL	Felles B	1.0 m²
Plan 1 TOTAL	Felles B	37.0 m²
Plan 1 TOTAL	Felles B	14.3 m²
Plan 1 TOTAL	Felles N	14.9 m²
Plan 1 TOTAL	Felles N	4.7 m²
Plan 1 TOTAL	Felles N	21.1 m²
Plan 1 TOTAL	Felles N	14.9 m²
Plan 1 TOTAL	Felles N	4.3 m²
Plan 1 TOTAL	Felles N	4.2 m²

Arealoversikt (Fellesareal)		
Level	Name	Area
Plan 2 TOTAL	Felles	43.3 m²
Plan 2 TOTAL	Felles	59.1 m²
Plan 2 TOTAL	Felles	7.7 m²
Plan 2 TOTAL	Felles B	55.4 m²
Plan 2 TOTAL	Felles B	58.1 m²
Plan 2 TOTAL	Felles B	32.2 m²
Plan 2 TOTAL	Felles N	33.8 m²
Plan 3 TOTAL	Felles	7.6 m²
Plan 3 TOTAL	Felles B	81.1 m²
Plan 3 TOTAL	Felles B	106.0 m²
Plan 04	Felles	7.6 m²
Plan 04	Felles B	81.1 m²
Plan 04	Felles B	109.2 m²
Plan 05	Felles	7.4 m²
Plan 05	Felles B	180.0 m²
Plan 05	Felles B	74.1 m²

Alle oppgitte areal er beregnet etter NS 3940 - Bruttoareal

15.10.2014 10:49:45 K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell 2014.rvt

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	15.10.2014	Arealer i kjeller og 1.etasje justert	HG	SJV
A	17.09.2014	Ajourført ihht. plantegning	HG	SJV

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus: Vedlegg til vedtekter

Oppdragsgiver: Sentrum Invest AS

Tegningsnavn: Oversikt fellesareal - Arealer

Prosjekt: Outzen strøket

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
23.04.2014	HG	SJV	1041

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
-	A976	B

Leiekontrakt for bolig

Dine Pengers standardkontrakt for utleie av bolig er på to sider. I tillegg finnes forklaringer til kontraktens punkter, inventarliste, forslag til garanti og forslag til oppsigelse. Kopier kan bestilles fra Dine Penger på tlf 23 27 66 00, eller via www.dinepenger.no.

1. Partene

UTLEIER:
Navn: EIVIND WENG KLEVE
Adresse: HAGAPLASSEN 22
Postnummer: 6422 MOLDE
Telefon/mobil: [redacted]
epost: [redacted]

UTLEIERS FULLMEKTIG:
Navn: MICHELLE WENG KLEVE
Adresse: HAGAPLASSEN 22
Postnummer: 6422 MOLDE
Telefon/mobil: [redacted]
epost: [redacted]

LEIEBOER (I husleieloven er leieboeren kalt «leier»)
Navn: [redacted]
Adresse: KIRKEKRÅPET 12 LEIL. 3K
Postnummer: 6415 MOLDE
Fødselsnummer: [redacted]
Telefon/mobil: [redacted]
epost: [redacted]

EKSTRA LEIEBOER:
Navn:
Adresse:
Postnummer:
Fødselsnummer:
Telefon/mobil:
epost:

2. Boligen

Adresse: KIRKEKRÅPET 12 LEIL. 3K

I tillegg til boligen er det:
1 boder og 0 biloppstillingsplasser/garasjer

Annet:

Boligen leies ut som den er, i henhold til vedlagte inventarliste og/eller bilder.

Eventuelt spesielle forhold:

Boligen er utleierens vanlige bolig. Leieboeren har derfor dårligere vern enn vanlig i husleieloven. Dette betyr at leieboeren ikke har lov til å fremleie, og de vanlige oppsigelsesreglene er satt til side. Leieboeren må uansett flytte ved avtalt opphør. Hvis oppsigelsesadgang er avtalt, kan leieboeren ikke protestere på oppsigelsen, men må flytte på oppfordring.

Boligen er et enkelt rom i utleiers bolig. Leieboeren har vanlig adgang til resten av utleiers bolig. Det vil si kjøkken, bad, stue, etc. Adgang til bod må avtales separat (se over). Utleieren har kort oppsigelsesfrist og mulighet til å si opp uten begrunnelse. (Se pkt 8, se husleielovens § 9-5, tredje ledd.)

3. Kontraktens varighet:

Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra 01.01.2026 kl 13:00
og opphører uten oppsigelse den 01.01.2029 kl 13:00
Normalleietiden er 3 år, eller 1 år når utleieobjektet henger sammen med utleierens bolig. (Se tegninger under.)
Evt: Leietiden er kortere enn husleielovens normalleietid. Dette skyldes:
boligen skal brukes som bolig av utleieren
eller noen i hans husstand. (Forklar i pkt 12.)
boligen skal rives eller pusses opp.
Annen saklig grunn:
OPPSIGELSE: Leiekontrakten kan sies opp: Nei
X Ja, med 2 måneders gjensidig skriftlig varsel.
Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

Når utleieobjektet henger sammen med utleierens bolig:

Her bor eieren / Utleie / Utleie	Utleie / Her bor eieren / Utleie / Utleie	Her bor eieren / Utleie / Utleie	Utleie / Her bor eieren / Utleie / Utleie
1 år: Når eieren leier ut inntil to hybler i eget hus, er minste utleietid 1 år.	**3 år:** Når eieren leier ut tre hybler eller flere i eget hus, er minste utleietid 3 år.	**1 år:** Eier eieren begge partene av en tomannsbolig, regnes hele tomannsboligen som *ett* hus.	**3 år:** Leier eieren ut halvparten av tomannsboligen, samt to hybler i den halvparten hun selv bor i, er minste leietid for alt 3 år.

Leieforholdet er løpende og tidsubestemt og løper fra
Leieforholdet kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid
på måneder. Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

4. Leiesum

Leien er 11500 kr pr måned (i bokstaver ELLEVE TUSEN OG FEM HUNDRE
Leien betales forskuddsvis den 01 i hver måned
til konto nr [redacted]
Første innbetaling: 01.01.2026 (dato)
Leien inkluderer utgifter til oppvarming og elektrisk strøm.

Ja
X Nei, leieboeren må tegne egne abonnementer.
Nei, dette må betales i tillegg. Det beregnes et passende forskudd som avregnes minst en gang i året.
Forskuddet er på kroner pr måned, og forfall er samtidig med leien.
Mislighold av betaling av strøm- og brensel regnes som mislighold av betalt leie, og kan gi rett til tvangsfullbyrdelse, se pkt 9.

5. Leieregulering

INDEKSREGULERING: Husleien reguleres hvert år etter konsumpris-indeksen («totalindeksen»).
Første regulering er 01.01.2027 (minst ett år etter kontraktsdato), og den nye leiesummen gjelder fra første innbetaling etter denne datoen. Leiejusteringen tar utgangspunkt i indeksen for den første hele må-

(Punkt 5 fortsetter på neste side)

EWK [redacted]

(Punkt 5 starter på forrige side)

neden da leieforholdet begynte. Leieboeren må uansett varsles en måned i forkant av leieøkningen.
TILPASNING TIL GJENGS LEIE: (For løpende forhold og leieforhold som varer over tre år) Partene kan kreve at leien endres til gjengs leie (jf husleielovens §4-3) hvis leieforholdet har vært i minst to år og seks måneder uten annen leieendring enn inndeksregulering. Tilpasning til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav, og tidligst ett år etter siste indeksregulering av leien.

6. Depositum/Garanti

Som sikkerhet for skyldig husleie, skader på husrommet, og andre krav fra leieavtalen stilles:
X DEPOSITUM
2 x husleien på ~~15000~~ 23000 kroner (se pkt 4).
Settes inn på depositumskonto nr
ØKNING AV DEPOSITUM: Depostiumet skal ikke /skal X økes ved økning i leien.
ANG TIL DEPOSITUM: Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere pengene på egenhånd. Leieboeren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Ved leieforholdets opphør kan både utleieren og leieboeren få tilgang til depositumet når de har den andre parts skriftlige samtykke. Hvis de ikke er enig, må utleieren fremme sitt krav for retten eller husleietvistnemnden.
GARANTI på kroner.
Garantien er stilt skriftlig av , og kopi ligger vedlagt.
NB: Depositum + Garanti kan ikke overstige 6 x husleien.

7. Utleierens plikter

Utleieren skal overlevere husrommet ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Utleieren har egen nøkkel til boligen, og har rett til en årlig inspeksjon. Denne inspeksjonen skal avtales med én ukes varsel.

8. Leieboerens vedlikeholdsplikt

Leieboeren har etter husleieloven (§ 5-3, 2. ledd) plikt til å vedlikeholde nøkler og låser, kraner, vannklosett(er), elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet om ikke er en del av den faste eiendommen.
I tillegg til husleielovens minimumskrav har leieboeren etter denne avtalen plikt til å vedlikeholde vindusruter, lampekupler, servanter, dekar/dusjkabinet og staking av avløp til egen vannlås.
Loedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.
ENDRINGER: Leieboeren må ha utleiers samtykke for å foreta forandringer i husrommet. Det omfatter blant annet å legge nytt gulv, male, endre farger, sette opp utendørs antenne, flytte vaskemaskin, oppvaskmaskin, kamin, ovn og lignende.
Utvidet vedlikeholdsplikt: Leieboeren har også vedlikeholdsplikt for

Inventar som møbler og skap, samt teknisk utstyr som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin

Balkonger og/eller utvendige terasser som bare benyttes av leietager.

Annet

9. Leieboerens øvrige plikter

FORSIKRING: Leieboer har plikt til å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring. Utleieren kan kreve å få se kvittering for betalt forsikring samt forsikringsbevis med vilkår. Ved eventuelt innbrudd skal leieboerens forsikring med egenandel brukes før utleiers forsikring benyttes.
VARSLINGS- OG SKADEBEGRENSNINGSPLIKT: Leieboeren har ansvar for å varsle utleier om skader på leiligheten som ligger utenfor leieboerens vedlikeholdsplikt. Akutte skader skal varsles uten opphold, andre skader skal varsles uten forsinkelse. Hvis leieboeren ikke varsler, kan han bli erstatningspliktig. Se lovens § 5-5.
BRUK: Boligen kan kun brukes til vanlig beboelse.
OPPVARMING: Boligen skal være oppvarmet når det er frostfare.

10. Ordensregler/fremleie

ORDENSREGLER: Leieboeren forplikter seg til å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud.
FREMLEIE: Leieboeren må søke utleieren for å kunne fremleie. (Se for øvrig husleielovens kapittel 7. Ved midlertidig utleie i eierens egen bolig gjelder lovens § 11-4.)
DYREHOLD: Det er tillatt/ X ikke tillatt med dyr i boligen.
RØYKING er tillatt/ X ikke tillatt

11. Utkastelse/Tvangsgrunnlag:

Leieboer vedtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom leien eller avtalte tillegg ikke betales innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt.
Varselet kan tidligst være sendt på forfallsdag. I varselet skal det stå at utkastelsen blir begjært dersom manglende betaling ikke skjer, og at utkastelse kan unngås dersom leien med tillegg av renter og andre kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. Frigjørende betaling er betaling til konto oppgitt i nr 4. Omstridt beløp kan frigjørende deponeres i henhold til husleielovens § 3-8. Ved leieforholdets opphør kan tvangsfravikelse kreves, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav b.

12. Særlige bestemmelser

13. Konfliktløsning/Lovvalg

Avtalen baserer seg på husleieloven av 26. mars 1999, nr 17. Loven får du hos bokhandelen eller på internett (www.lovdata.no). Ved eventuell tvist skal saken bringes inn for forliksrådet i den kommunen boligen er. Hvis det finnes husleietvistnevnd, skal tvisten bringes inn for denne.

14. Tilbakelevering/Fraflytting

Ved leieforholdets opphør skal leieboeren stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon. Boligen skal være i samme stand som ved overtagelse, sett bort fra alminnelig slitasje og elde, samt de mangler som er utleiers ansvar etter pkt 7. Skader ut over dette må erstattes av leieboeren. Mangler som ikke oppdages ved gjennomgang må påberopes av utleieren innen 14 dager etter overleveringen.
Når ikke annet er avtalt, ansees tilbakelevering å ha skjedd når utleieren har fått nøkler til boligen og har uhindret adkomst.
Boligen skal være rundvasket. Leieboeren har en mulighet til å rette opp dårlig vasking innen rimelig tid. Gjøres ikke dette, kan utleieren kreve økonomisk kompensasjon (for eksempel fra depositumet).
VISNINGSMULIGHET: I de siste 2 måneder av leieforholdet skal leieboeren gi leiesøkende og eventuelle kjøpere av boligen mulighet til å se boligen. Dette skal skje hver LØR dag (og SØN dag) fra kl 10:00 til kl 19:00

15. Underskrifter

Avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer.
Nøkler er overlevert i 2 eksemplarer.
Underskrift utleier: Dato
Underskrift leieboer: Dato

EW K
TA

Inventarliste

Når leiligheten inneholder møbler, hvitevarer og andre eiendeler, lønner det seg for begge parter at det er satt opp en inventarliste. Da slipper man senere å krangle om hva som var i leiligheten. For lengre leieforhold er det lurt å legge ved bilder. Det er godt bevismateriale for å avgjøre slitasje og omfang på eventuelle skader.

Dine Penger anbefaler at man konsentrerer seg om de viktigste tingene, slik som møbler, viktig servise, hvite- og brunevarer. Det er likevel opp til partene hvor mye det skal spesifiseres.
(Abonnenter kan laste ned mal på inventarliste i abonnementssonen på dinepenger.no, se under «kontrakter».

Gjenstand	Skadet		Verdi/Merknad
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	
	Nei	Ja	

Garanti

Til:

Fra:
Navn:
Kontaktperson:
Adresse:
Telefon: Foretaksnr:

Jeg/vi garanterer herved for
sine forpliktelser i leiekontrakt om bolig i
Vi påtar oss alle forpliktelser i henhold til kontrakten, også ansvar for rettidig betaling.

Jeg/vi garanterer for en sum begrenset oppad til
Garantien gjelder for hele leieperioden og inntil tre måneder etter fraflytting.
Dato:
Underskrift (og stempel).
Evt vedlegg for å bekrefte sikkerheten:

OM GARANTI: Det er viktig at det ikke tas inn noen former for begrensninger eller tillegg i garantien. Da forsvinner garantiens verdi som sikkerhet. Garantien gjelder for tre måneder etter fraflytting, slik at utleier rekker å fremme krav som kommer ved fraflytting, f eks om erstatning for manglende vedlikehold.

BARE FRA SIKRE BETALERE: I stedet for depositum kan leieboeren stille med garanti. Som utleier bør du bare godta garanti fra sikre betalere, for eksempel kjente arbeidsgivere. Abonnenter finner mal til garantien på abonnementsområdet til dinepenger.no.

EWK
T1

RYDDIG AV-SLUTNING: Husk på å fylle ut et tilbakeleverings-skjema. Dette gir blant annet mulighet for å få utbetalt depositumet fra banken.

Tilbakelevering ved opphør:

Utleieren har mottatt nøkler. Leilighetene er inspisert av begge, og utleieren har:

godkjent leilighetens stand,

kommentert følgende:

Leieboeren og utleieren er enige om at depositum kan utbetales slik:

Utleier: kroner

til konto:

Leieboer: kroner

til konto:

Dato i dag:

Underskrift utleier:

Underskrift leieboer:

NÅR GARANTI ER GITT:

Utleier frigjør herved garanti gitt av

den dato i dag:

Underskrift:

EVK
TA

Forklaringer til Dine Pengers husleiekontrakt

PUNKT 1 PARTENE:
Utleier er eieren av boligen. Utleiers fullmektig er den som hjelper utleier, for eksempel når utleier er på reise.
Når to eller flere leier sammen, bør begge stå i kontrakten. Da er begge to ansvarlig for hele kontrakten. Det vil si at begge er ansvarlig for at leien er betalt, og at vedlikeholdet utføres. Utleieren kan gå på den ene eller den andre for å få dekket hele kravet sitt. Den enkelte leieboeren kan ikke dekke seg bak at «Jeg har betalt min del», men må betale til utleieren, og så søke erstatning fra den andre leieboeren.

PUNKT 2 BOLIGEN:
Ved utleie av en del av et hus/leilighet er det lurt å spesifisere hva leieboeren har tilgang til, for eksempel: bad, kjøkken, stue, vaskerom, vaskeri, badstue og lignende. Punkt 2 sier at leiligheten leies ut «som den er». Hvis det skal gjøres forbedringer fra det som er vist/beskrevet, bør dette tas inn i pkt 12 – Særlige bestemmelser.

PUNKT 3 KONTRAKTENS VARIGHET:
«Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned» betyr at hvis man sies opp 30. april og har 3 måneders oppsigelse, kan leieboer bli boende ut juli. Hvis leieboeren sies opp 3. mai, kan leieboer bli boende ut august. Oppsigelsestid under 3 måneder kan avtales, men er kortere enn husleielovens minstetid. Gjelder kontrakten et enkeltrom i utleiers egen bolig, bør dere følge husleielovens standard på 1 måneds oppsigelse.

PUNKT 4 LEIESUM:
Leieboeren har alltid rett til å betale gjennom bank. Dette er best, for det løser enkelt problemet med kvitteringer. Hvis dere likevel avtaler kontant betaling, må leieboeren alltid be om kvittering. Det kan ikke kreves tilleggsbetaling for annet enn strøm og brensel. Med elektrisk strøm menes både nettleie og strømavgift. Med brensel menes for eksempel olje, ved og varmtvann (der det er sentralfyr/fjernvarme). Leieboeren kan kreve at utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og brensel.

PUNKT 5 LEIEREGULERING:
Du finner Statistisk Sentralbyrås månedsindeks på www.ssb.no. Det offentliggjøres ny konsumprisindeks den 10. i hver måned. Indeksen er pr 1. juni 2004 på 113,4.

PUNKT 6 DEPOSITUM/GARANTI:
Depositumet skal bare regnes av husleien, ikke av tilleggsbetaling for strøm og brensel. Husk at husleieloven krever at depositumet settes inn på egen konto i bank. Utleieren kan ikke kreve at depositumet betales kontant!

PUNKT 8 LEIEBOERS VEDLIKEHOLDSPLIKT:
Det kan ikke avtales at utleieren kan kreve erstatning for vanlig slit og elde, dette må utleieren ta høyde for i leiesummen.
Leieboeren har etter husleieloven en minimumsvedlikeholdsplikt. Det er adgang til å avtale mer omfattende vedlikeholdsplikter. (§ 5-3 2. ledd). Dine Pengers leiekontrakt gir som basis en noe utvidet vedlikeholdsplikt fordi denne vedlikeholdsplikten er naturlig etter de arealene han disponerer.

I tillegg har vi åpnet for at man kan avtale en utvidet vedlikeholdsplikt. Dine Penger har foreslått noen områder dette kan avtales på hvis det passer og man ønsker. Det er også mulig å avtale andre ting. Enten i det egne feltet, eller under pkt 12 – Særlige bestemmelser. Husk at jo lenger leieforholdet varer, jo mer slitasje er det, og jo mer er det naturlig at leieboeren dekker.

PUNKT 10 ORDENSREGLER/FREMLEIE:
Ordensreglene kan gjerne legges ved. Utleieren kan nekte dyrehold i boligen. Men til tross for dette kan leieboeren etter husleielovens § 5-2 holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

PUNKT 12 SÆRLIGE BESTEMMELSER: Slik gjør du endringer: Hvis dere vil utelate hele punkter, kan dere sette et kryss over hele punktet og skrive i margen: «Gjelder ikke». Hvis dere vil ta bort en del av et punkt, kan dere stryke over punktet. Det er viktig at både leieboer og utleier sjekker begge utgavene, slik at dere stryker likt! Skriv også inn i punkt 10 om «Særlige bestemmelser» at punkter er utelatt eller endret. Dere kan for eksempel skrive: «Punkt 9 om tvangsgrunnlag gjelder ikke», eller: «I punkt 7 om vedlikehold gjelder ikke delen om utvendig og innvendig vedlikehold av vinduer».

PUNKT 14: TILBAKELEVERING/FRAFLYTTING
Visningsmuligheten gir utleier en mulighet til å få minst mulig døtid i leieperioden. Med fastsatt visningsmulighet blir det minst mulig gnisninger mellom leieboer og utleier.

PUNKT 15 UNDERSKRIFT:
Husk at nøkler aldri må overleveres før kontrakten er underskrevet.
NB: Dine Penger anbefaler også at første husleie og depositum skal være kommet inn på konto (eller tilsvarende garanti stilt) før nøklene overleveres.

EWK

Sameiermøte 2025

Sameiet Kirkekråpet

Torsdag 3. april kl 17:00

Salmon Center Molde, Torget 6



ANGVIK
EIENDOM

Saksliste

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Sak 2 **Konstituering**

Sak 3 **Orientering drift**

Sak 4 **Årsregnskap 2024**

Sak 5 **Budsjett 2025**

Sak 6 **Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor**

Sak 7 **Valg av styre**

Eventuelt

Styrets årsberetning

Sameiet Kirkekråpet

Styrets orientering 2024

Virksomhetens art og sted.
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i eiendommen gnr 24, bnr 856 i Molde kommune.

Styret har bestått av styreleder Anne Reidun Valdal og styremedlemmene Benedicte Tonning Hansen, Frode Sandblåst, Ole Hosen og Espen Julnes Lia.
Selskapet har ingen ansatte og forvaltes av Angvik Eiendom.

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø. Sameiet ble stiftet 27.4.2015.

Drift.
Vannlekkasje på taket i Kirkekråpet 12 som ble oppdaget i juni 2023, ble utbedret i 2024 ihht orientering på forrige årsmøte.

Prosjektoppfølging etter brannen 29. april håndteres og styres av Gjensidige. Beboere skal henvende seg til dem for oppdatering/status. Angvik Eiendom følger ikke opp boligene kontinuerlig, men mottar oppsummeringer fra utførende ved behov. Erstatning til beboere er innvilget.

Det pågår en forsikringssak og utbedring av tak over leilighet 5A. Det er oppdaget en lekkasje som skyldes "et svakt punkt på utvendig tekking/tak".

Rutiner vedrørende renhold, søppel, heis etc. fungerer greit.

Årsresultat og disponeringer.
Sameiets totale kostnad i 2024 var kr. 1.339.409,- . Bolig sin andel utgjør kr. 1.108.562,-
Underskudd resultat boligseksjoner på totalt kr - 240.413,- dekkes av egenkapital og tidligere års overskudd. Det er et styrt underskudd, da styret ikke hadde kostnadsoversikt for utbedring av takskaden fra 2023 på budsjetteringstidspunktet.
Sameiets budsjett for 2025 har en totalramme på kr. 1.202.875,-. Bolig sin andel er kr. 992.302,-
Det er budsjettert med et totalt underskudd for sameiet på - 101.444,-, for å delvis dekke opp for nødvendig kostnader vedr. utskiftning av lys i fellesareal.

Fortsatt drift
Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen fortsatt er tilstede.

Arbeidsmiljø og likestilling
Selskapet har ingen ansatte og styret består av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Molde 24/ 3 - 2025

Anne R Valdal

Anne Reidun Valdal
styreleder

Årsregnskap 2024
Sameiet Kirkekråpet

Organisasjonsnr: 914 974 194

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Kirkekråpet

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKT			
Andel boligseksjoner		868 808	731 767
Andel næringsseksjoner		230 847	118 299
Sum driftsinntekt		1 099 655	850 065
DRIFTSKOSTNAD			
Kostnader boligseksjoner	1	1 108 562	636 354
Kostnader næringsseksjoner		230 847	118 298
Sum driftskostnad	2	1 339 409	754 652
Driftsresultat		-239 754	95 413
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansposter Boligseksjoner		13 614	12 309
Netto finansposter		13 614	12 309
Årsresultat	3	-226 140	107 722

BALANSE

Sameiet Kirkekråpet

EIENDELER	Note	2024	2023
Fordringer			
Kundefordringer		18 858	27 875
Andre kortsiktige fordringer		168 873	143 939
Sum fordringer		**187 731**	**171 814**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		623 622	823 503
SUM EIENDELER		**811 353**	**995 317**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		603 593	829 733
Sum egenkapital	3	**603 593**	**829 733**
GJELD			
Leverandørgjeld		181 350	156 447
Skyldig offentlige avgifter		11 260	9 137
Annen kortsiktig gjeld		15 150	0
Sum gjeld		**207 760**	**165 584**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**811 353**	**995 317**

Molde, 2/3 2025
Styret i Sameiet Kirkekråpet

Anne Reidun Valdal
styreleder

Frode Sandblåst
styremedlem

Ole Hosen
styremedlem

Espen Julnes Lia
styremedlem

Benedicte Tonning Hansen
styremedlem

ORGANISASJONSNUMMER: 914 974 194

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 24, bnr 856 i Molde kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for dette. Felleskostnader fordeles i utgangspunktet 80% boligseksjoner og 20% næring.

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

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

Sameiet er ikke skattepliktig.

Forretningsfører er Angvik Eiendom AS.

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Kostnader boligseksjoner

	2024	2023
Strøm fellesareal	34 599	28 758
Strøm fyringsanlegg	55 951	53 755
Renhold	91 529	81 427
Snøbrøyting, sandstrøing	7 733	10 950
Skadedyr kontroll	6 827	6 383
Vaktmester	59 488	56 558
Belysning drift	-	8 328
Service branninstallasjoner	21 995	12 012
Service heis	35 284	23 293
Service låser, dører, porter	662	2 566
Ventilasjonsservice	58 901	55 883
Vedlikehold grøntanlegg	1 090	2 823
Vedlikehold elektriske anlegg	856	0
Vedlikehold fellesareal	-	586
Godtgjørelse til styre	16 000	13 600
Arbeidsgiveravgift	2 256	1 918
Driftsmateriale	-	626
Reparasjon og vedlikehold bygninger	446 626	39 745
Forsikringsoppgjør	20 000	0
Honorar revisjon	14 832	21 100
Regnskapshonorar	36 880	32 171
Forvaltningshonorar leie	67 898	64 243
Honorar prosjektadm. bistand	-	4 388
Blomster/oppmerksomhet	496	0
Forsikring eiendommer	123 708	109 945
Bank og kortgebyr	4 952	5 297
SUM KOSTNADER BOLIGSEKSJONER	1 108 562	636 354

Note 2 Lønnskostnader

Sameiet Kirkekråpet har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024. Det er kostnadsført kr 22 820 i styrehonorar, inkl. arbeidsgiveravgift, i årets regnskap. Beløpet er klassifisert som driftskostnad.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 01.01.	829 733	829 733
Årets resultat	-226 140	-226 140
Egnekapital pr 31.12.	**603 593**	**603 593**

Revisors beretning

BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kirkekråpet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kirkekråpet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 73IGM-U882O-YS83I-SMJNN-TIZJP-BFG08

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Henning Rødal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7J1GM-U882O-YS83I-SMJNN-TIZJP-BFG08

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rødal, Henning
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-667018
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-21 10:05:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 71IGM-U882O-YS83I-SMJNN-TIZJP-BFG08

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET KIRKEKRÅPET BOLIG

Tallene er inkl. mva

	Budsjett	Reelle	Budsjett
Inntekter	**2024**	**2024**	**2025**
Bolig felleskostnader	804 888	804 888	832 739
A konto strøm	63 120	63 120	63 120
DRIFTSKOSTNADER	**2024**	**2024**	**2025**
Strøm fellesareal	40 000	34 599	40 000
Strøm fyrkjel	55 000	55 951	55 000
Vindusvask for utfakturering			
Renhold	88 000	91 529	92 000
Renovasjon			
Snøbrøyting, sandstøring	20 000	7 732	20 000
Skadedyr kontroll	8 000	6 827	8 000
Vaktmester, Innleid	59 488	59 488	62 733
Belysning drift	9 600		-
Service branninstallasjoner	12 800	21 995	24 000
Service heis	32 000	35 284	40 000
Service låser, dører, porter og vareheis		662	-
Ventilasjonsservice	58 000	58 901	60 000
Vedlikehold grøntanlegg	5 000	1 090	2 000
Vedlikehold fellesareal	4 000	856	-
Kabel tv			
Styrehonorar	16 000	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 240	2 256	2 240
Driftsmatriale, verktøy	800		-
Honorar Revisjon, sameiet	28 000	14 832	20 000
Honorar Regnskap	32 000	36 880	48 000
Forvaltningshonorar Leie	67 898	67 898	71 429
Bank og kortgebyr	5 440	4 952	5 600
Forsikringsoppgjør		20 000	-
Forsikring eiendommer	115 442	123 708	145 301
Byggnings mes.vedlh.		446 626	280 000
Blomster		496	-
Ørediff		- 29	-
Kostnader næringsseksjon			
Annen Finanskostnad			
Annen finansinntekt			
Faktura/purregebyr			-
Sum driftskostnader			-
Driftsresultat			
Finansposter Næring	**659 709**	**1 108 533**	**992 302**
Annen finansinntekt/ fakturapurregebyr	208 299	-240 525	-96 444
Finansposter bolig	-	-	-
Årsresultat	-		-
	-	112	-
	208 299,44	**-240 413**	-96 444

SAMEIET KIRKEKRÅPET

Tallene er inkl. mva

	Budsjett	Reelle	Budsjett
Inntekter	**2024**	**2024**	**2025**
Felleskostander	918 744	1 036 535	1 038 311
A konto strøm	63 120	63 120	63 120
DRIFTSKOSTNADER	**2024**	**2024**	**2025**
Strøm fellesareal	50 000	43 249	50 000
Strøm fyrkjel	55 000	55 951	60 000
Vindusvask for utfakturering		-	
Renhold	110 000	114 411	115 000
Renovasjon		-	
Snøbrøyting, sandstøring	25 000	9 666	25 000
Skadedyr kontroll	10 000	8 534	10 000
Vaktmester, Innleid	74 360	74 360	78 416
Belysning drift	12 000	-	
Service branninstallasjoner	16 000	26 034	30 000
Service heis	40 000	44 106	50 000
Service låser, dører, porter og vareheis		828	
Ventilasjonsservice	58 000	58 901	60 000
Vedlikehold grøntanlegg	5000	1 176	2 000
Vedlikehold fellesareal	5000	1 070	
Kabel tv			
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2800	2 820	2 800
Driftsmatriale, verktøy	1000		
Honorar Revisjon, sameiet	35 000	18 540	25 000
Honorar Regnskap	40 000	46 100	60 000
Forvaltningshonorar Leie	84 873	84 872	89 286
Bank og kortgebyr	6800	6 190	7 000
Forsikringsoppgjør	122 731	20 000	
Forsikring eiendommer		143 939	168 373
Byggnings mes.vedlh.		558 080	350 000
Blomster		620	
Ørediff		- 38	
Kostnader næringsseksjon			
Andel næringsseksjon			
Annen finansinntekt			
Faktura/purregebyr			
Sum driftskostnader			
Driftsresultat			
Finansposter Næring	**773 564**	**1 339 409**	**1 202 875**
Annen finansinntekt/ fakturapurregebyr	208 299	-239 754	-101 444
Finansposter bolig	-	-	-
Årsresultat	-	13 614	-
	-		-
	208 299,44	**-226 140**	-101 444

Forslag til fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor

Styrehonorar:

Det foreslås følgende satser:

Styrets leder	kr 10 000,- på år som fast honorar
Styremedlem	kr 1 000,- pr møte

Det utbetales ikke styrehonorar på de som representere næringsseksjonen

Revisor:

Godtgjørelse til revisor etter medgått tid/regning

Forslag til valg av styre

Styret for 2024 har bestått av

Anne Reidun Valdal	styreleder
Frode Sandblåst	styremedlem
Benedicte Tonning Hansen	styremedlem
Espen Julnes Lia	styremedlem (næring)
Ole Hosen	styremedlem (næring)
Svein Ottar Halset	varamedlem
Jan Arild Løvik	varamedlem (næring)
Kristine Gautvik	varamedlem (næring)

I henhold til vedtektene skal styrets leder velges for 2 år og styrets øvrige medlemmer for ett år av gangen. Samtlige styremedlemmer, inkludert styreleder er på valg i år.

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre:

	styreleder
Frode Sandblåst	styremedlem
Benedicte Tonning Hansen	styremedlem
Espen Julnes Lia	styremedlem (næring)
Ole Hosen	styremedlem (næring)
Svein Ottar Halset	varamedlem
Jan Arild Løvik	varamedlem (næring)

Styreleder Anne Reidun Valdal stiller ikke til gjenvalg. Det er på innkallingstidspunktet ikke innstilt forslag til ny styreleder. Det oppfordres til å melde interesse.

Det foreslås gjenvalg for 1 år for styremedlemmer Frode Sandblåst og Benedicte Tonning Hansen for bolig. Ole Hosen og Espen Julnes Lia foreslås som gjenvalg for 1 år for å representere næring.

Det foreslås gjenvalg for 1 år for varamedlemmer Jan Arild Løvik. Svein Ottar Halset foreslås som nytt varamedlem for valg på 1 år.

Til orientering:

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. Lov om eierseksjoner § 35.

Etter den formelle delen av sameiermøtet er gjennomført vil forretningsfører Styret og Angvik Eiendom informere om driften av sameiet, og svare på eventuelle spørsmål.

Fullmakt

Årsmøte i Sameiet Kirkekråpet 3. april 2025

Dersom De selv ikke kan delta på årsmøtet, kan denne fullmakt benyttes av den De bemyndiger, eller De kan sende fullmakten uten å påføre navn på fullmektigen. I så fall vil fullmakten anses gitt styrets leder, eller den han bemyndiger.

Fullmakten må være mottatt av selskapet senest 2. april 2025

Fullmakten kan sendes per e-post til Birgitte Kollerud: birgitte@angvik-eiendom.no eller per ordinær post til Sameiet Kirkekråpet, Fannestrandvegen 125, 6149 Molde

Seksjonseier: _____

gir herved (sett kryss):

☐ Styrets leder (eller den man bemyndiger), eller

☐ _____
(Fullmektigens navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å møte og avgi stemme i Sameiet Kirkekråpet 19. mars 2024 for min/vår seksjon.

_____

Dato

Seksjonseiers underskrift
(Undertegnes kun ved fullmakt)

BankID Signing
Birgitte Kollerud
2025-04-04
BankID Signing
Hanne Merete Hestad
2025-04-06

Protokoll sameiermøte i Sameiet Kirkekråpet

Tid	Torsdag 3. april 2025
Sted	Salmon Center Molde
Til stede	8 møtte seksjonseiere
Andre møtte	Angvik Eiendom ved Birgitte Kollerud og Fride Pettersen

SAKSLISTE

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Vedtak Godkjent

Sak 2 **Konstituering**

Valg av møteleder

Valg av referent

Registrering av fremmøtte

Valg av minst en sameier til å underskrive protokollen sammen med styreleder

Vedtak	Møteleder	Birgitte Kollerud
	Referent	Fride Pettersen
	Registrering av fremmøtte	Egen liste
	Sameier til å signere protokoll	Hanne Merete Hestad

Sak 3 **Orientering drift 2024**

Taklekkasje svalgang

Taklekkasje over svalgang i 4. etasje ble utbedret sommer/høst 2024 i henhold til orientering på fjorårets sameiermøte. Prosjektet har kostet sameiet 490 000 kr. 80 % av dette er belastet bolig.

Status brann /oppbygging

Prosjektoppfølging etter brannen 29. april håndteres av Gjensidige Forsikring. Berørte beboere henvender seg til kontaktperson for løpende oppdatering.

Leilighetene som er berørt av brannen er ferdig revet og arbeidet med å bygge de opp igjen vil starte så snart nødvendige søknader er godkjent av kommunen. Byggetid er satt til 24 uker fra igangsettelse.

Kontaktperson for spørsmål i byggeperioden vil være Roar Stubø ved Novaform AS. Det legges ved en statusrapport sendt fra Novaform.

Det har kommet innspill fra beboer i forkant av sameiermøtet at det bør vurderes bytte av forsikringsselskap, og påpekt under gjennomgangen. Tilbakemeldingen fra styret er at innspillet er diskutert og styret er i utgangspunktet enig om at det er fornuftig å sjekke ut alternativene. Hverken styret, forretningsfører eller beboere berørt av forsikringsskader i sameiet er særlig fornøyd med dagens forsikringsselskap.

På bakgrunn av pågående forsikringssaker er det ønskelig å avvente et skifte inntil videre, men pris og alternativer vil sjekkes ut.

Taklekkasje leilighet 5A

Det ble på fjorårets sameiermøte orientering om en skade på tak over leilighet 5A. Opprinnelig skadeårsak var satt til å være kondens. Styret besluttet å prioritere utbedring av taklekkasje over svalgang i 4. etasje sommeren 2024 etter avklaring med forsikringsselskapets takstmann om at å utsette utbedring av kondensskaden ikke ville forverre situasjonen.

Ved oppstart av utbedringen i oktober 2024 ble det oppdaget at skaden ikke skyldes kondens, og det har vært gjort flere undersøkelser for å finne riktig årsak og løsningsforslag.

Det ble gjennomført en midlertidig tetting i januar 2025 for å teste løsning, denne fikk stå i 2 måneder og anbefaling fra entreprenør var etter dette å gå videre med testet løsning. Utbedring av utvendig tak er nå ferdigstilt med unntak av beslag.

Prosjektet har kostet sameiet 18 750 kr i 2024 og 18 750 kr hittil i 2025. I tillegg forventes det en siste regning på omkring 30 000 kr i 2025 for arbeidet som nylig er ferdigstilt. 80 % av dette belastes bolig. Følgeskader følges opp som forsikringssak.

Balkonger

Det er i 2025 oppdaget vanninntrenging på enkelte balkonger. Skaden er meldt til forsikring, men tilbakemelding er at skadene ikke omfattes av forsikringen. Styret har hyret entreprenør for å gjøre undersøkelser og

komme med en uttalelse på løsning og kostnadsramme. Styret tar stilling til videre plan når en slik uttalelse er kommet.

Utskiftning belysning

I 2023 ble det forbudt å produsere lysstoffrør og andre mindre lyskilder som har høyt energibruk og inneholder kvikksølv og all belysning må skiftes ut til LED-produkter. Det ble kjøpt opp et lager av lysrør og pærer, men det vil trolig bli brukt opp i løpet av siste halvår 2025.

Det ble satt av 350 000 kr til vedlikehold i budsjettet for 2025 tiltenkt utskiftning av lys og vedlikeholdsmaling. Pristilbud på komplett utskiftning av belysning i fellesareal er 400 000 kr, og det er i den forbindelse besluttet at det ikke vil gjennomføres vedlikeholdsmaling i 2025.

Styret diskuterer oppstart av utskiftning i løpet av høsten 2025, men vil gjøre løpende vurderinger på oppstartstidspunkt.

Søppelrom

Det er svært viktig at alle kaster søppel i riktig dunker ihht. plast, metall, rest, papp og matavfall. Det er ikke tillatt å for beboere å benytte seg av næring sine avfallsdunker.

Det har vært flere tilfeller hvor det plasseres spesialavfall på søppelrommmet, som møbler el. Dette er aldri tillatt. Spesialavfall må leveres til gjenvinningsstasjon el. Det er hengt opp infoskriv på fellestavle om hjemmehenting av farlig avfall/grovavfall. Dette belastes bestiller.

Det ble fremmet ønske om batterikasse. Styret/forretningsfører undersøker med RIR.

Det er viktig at vi alle jobber for å holde orden i felles søppelrom.

Eventuelt

Det ble ytret ønske om automatiske døråpnere til svalgang i 2. og 3. etasje samt til boder i kjeller. Styret vil diskutere dette ved neste styremøte.

Henvendelser til styret kan sendes til kirkekrapet@styremail.no.

Sak 4 **Årsregnskap 2024**

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak Godkjent

Sak 5 **Budsjett for 2025**

Budsjett for 2025 forelegges sameiermøte

Vedtak Godkjent

Sak 6 **Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor**

Det foreslås følgende satser

Styrets leder	Kr 10 000,- pr. år, fast honorar
Styrets medlemmer	Kr 1 000 pr. møte

Styrehonorar utbetales ikke til de som representerer næringsseksjonene.

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Vedtak Godkjent

Sak 7 **Valg**

Styret i 2024 har bestått av

Anne Reidun Valdal	Styreleder
Benedicte Tonning Hansen	Styremedlem
Frode Sandblåst	Styremedlem
Espen Julnes Lia	Styremedlem (næring)
Ole Hosen	Styremedlem (næring)
Svein Ottar Hanset	Varamedlem
Jan Arild Løvik	Varamedlem (næring)
Kristine Gautvik	Varamedlem (næring)

I henhold til vedtektene skal styrets leder velges for 2 år og styrets øvrige medlemmer for ett år av gangen. Samtlige styremedlemmer, inkludert styreleder, er på valg i år.

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre

Michelle Weng Kleve	Styreleder
Benedicte Tonning Hansen	Styremedlem
Frode Sandblåst	Styremedlem
Espen Julnes Lia	Styremedlem (næring)
Ole Hosen	Styremedlem (næring)
Svein Ottar Hanset	Varamedlem
Jan Arild Løvik	Varamedlem (næring)

Styreleder Anne Reidun Valdal stiller ikke til gjenvalg, Michelle Weng Kleve foreslås som ny styreleder.

Det foreslås gjenvalg for 1 år for styremedlemmer Frode Sandblåst og Benedicte Tonning Hansen for bolig.

Ole Hosen og Espen Julnes Lia foreslås som gjenvalg for 1 år for å representere næring.

Det foreslås gjenvalg for 1 år for varamedlemmer Jan Arild Løvik. Svein Ottar Halset foreslås som nytt varamedlem for valg på 1 år.

Vedtak Fremlagt forslag godkjennes.

Inntektsbudsjett

Budsjett 2026						
		2025				
		Kr pr BRA	Antall	Totalt pr år		
Felleskostnader Bolig		28,9	2 320,9	kr 804 888,12		
Felleskostnader Næring						
Vannbåren varme			akonto	kr 63 120,00		
Total				kr 868 008,12		
Budsjett 2026						
		Kr pr BRA	Antall	Totalt pr år	Økning	
Felleskostnader Bolig		30,0	2 320,9	kr 835 524,00	3,67 %	kr 69 627,00
Felleskostnader Næring				204 498,29		kr 17 041,52
Vannbåren varme			akonto	kr 63 120,00		
Total				kr 1 103 142,29		

Kostandsbudsjett

KOSTNADSBUDSJETT		ES:				2026 Sameiet Kirkekråpet			
Budsjettet er inkl. mva				Utleibart areal			0,2	0,8	Brøk
Konto	LEIETAKERS DRIFTSKOSTNADER	Reelle 2024	Budsjett 2025	30.09. 2025	Prognose 2025	Budsjett 2026	Næring	Bolig	Merknader
4102	Strøm fellesareal	43 249	50 000	24 613	32 817	50 000	10 000	40 000	Felles ganger/heis/trapperom/utv lys
4105	Strøm fyrkjel	55 951	60 000	25 439	33 919	50 000		50 000	Fordeles kun modulleilighetene (24)
SUM ENERGI		**99 199**	**110 000**	**50 052**	**66 736**	**100 000**	**10 000**	**90 000**	
4114	Vindusvask				-		-	-	Ingen felles vask av vinduer
4140	Renhold	114 411	115 000	87 938	117 250	120 000	24 000	96 000	20/80
4141	Renovasjon			550	733		-	-	For bolig: inkl i kommunale avg.
4142	Snøbrøyting	9 666	25 000	8 153	8 153	15 000	3 000	12 000	Ingen veg å brøyte
4143	Diverse driftskostnader			5 266	7 022	10 000	2 000	8 000	
4144	Vakthold				-		-	-	
4145	Skadedyr kontroll	8 534	10 000	6 745	8 993	10 000	2 000	8 000	
4151	Vaktmester, Innleid	74 360	78 416	60 186	80 248	82 472	16 494	65 978	Koblet
4153	Belysning drift				-		-	-	Fellesganger + ute
4160	Service branninstallasjoner	26 034	30 000	26 082	34 776	35 000	7 000	28 000	Brannvarsling/nødlys
4162	Service varmeanlegg				-		-	-	
4163	Service heis	44 106	50 000	31 641	42 188	45 000	9 000	36 000	Felles heis.
4166	Service låser, dører, porter og vareheis	828		4 084	5 445		-	-	
4167	Planteservice				-		-	-	Planter takterrasse/kun bolig
4170	Ventilasjonsservice	58 901	60 000	46 320	61 761	65 000		65 000	Filterskift leiligheter
4171	Vedlikehold grøntanlegg	1 176	2 000	1 655	2 207	2 000		2 000	Takterrasse
4180	Vedlikehold fellesareal			3 500	4 667	5 000	1 000	4 000	
SUM		**338 015**	**370 416**	**282 120**	**373 442**	**389 472**	**64 494**	**324 978**	
SUM LEIETAKERSDRIFTSKOSTNADER		**437 214**	**480 416**	**332 171**	**440 178**	**489 472**	**74 494**	**414 978**	

Kont	HUSEIERS ORDINÆRE DRIFTSKOSTNADER	Reelle 20	Budsjett 20	30.09. 20	Prognose 20	Budsjett 20	Næring	Bolig	Merknader
5330	Styrehonorar	20 000	20 000		-	20 000	4 000	16 000	
5400	Arbeidsgiver avgift	2 820	2 800		-	2 800	560	2 240	
6392	Skilting				-		-		
6396	Andre leiekostnader - sparing til vedlikehold				-			-	
6550	Driftsmatriale				-		-	-	
6600	Bygnings mes.vedlh. (hentes nedenfor)	-	-	61 641	82 188	300 000	60 000	240 000	Ballkongskader?
6630	Forsikringsoppgjør	20 000	-	-10 000	-10 000	-	-	-	
6670	Rehabilitering (hentes nedenfor)		-		-	-	-	-	
6701	Honorar Revisjon, sameiet	18 540	25 000	21 244	28 325	22 000	4 400	17 600	
6705	Honorar Regnskap	46 100	60 000	45 705	60 940	65 000	13 000	52 000	
6710	Forvaltningshonorar Leie	84 872	89 286	66 964	89 286	93 214	18 643	74 572	Koblet
6715	Honorar prosjektadm. bistand				-		-	-	
6717	Honorar teknisk bistand			3 319	4 425		-	-	
6860	Møte, kurs og lignende.				-		-	-	
7340	Blomster	620			-		-	-	
7500	Forsikring eiendommer	143 939	168 373	126 655	168 873	205 291	28 001	177 290	2 poliser (hhv 83812171/83811971)
7751	Offentlige gebyr			11 018	14 691		-	-	
7770	Bank og kortgebyr		7 000	4 992	6 656	7 000	1 400	5 600	
7790	Annen kostnad			4 245	5 660		-	-	
SUM HUSEIERS DRIFTSKOSTNADER		**336 891**	**372 459**	**335 783**	**451 044**	**715 305**	**130 004**	**585 302**	
SUM TOTALT		**774 105**	**852 875**	**667 954**	**891 221**	**1 204 777**	**204 498**	**1 000 279**	

Konto	BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	Reelle 2024	Budsjett 2 025	30.09. 2 025	Prognose 2 025	Budsjett 2 026	- Næring	- Bolig	Merknader
6600	Diverse	558 080		61 640,88		300 000	60 000	240 000	
6600	Sklisikring, fasadeplater mv.	-			-	-	-	-	Fasade nord
6600	Maling	-	50 000		-		-	-	
6600	Utskiftning lys	-	300 000		-		-	-	
SUM BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD		**558 080**	**350 000**	**61 641**	**-**	**300 000**	**60 000**	**240 000**	

Bolig 24/25

SAMEIET KIRKEKRÅPET BOLIG			
Tallene er inkl. mva			
	Budsjett	Reelle	Budsjett
Inntekter	**2025**	**2024**	**2026**
Bolig felleskostnader	804 888		835 524
A konto strøm	63 120	63 120	63 120
DRIFTSKOSTNADER	**2025**	**2024**	**2026**
Strøm fellesareal	40 000		40 000
Strøm fyrkjel	60 000		50 000
Vindusvask	-		-
Renhold	92 000		96 000
Renovasjon	-		-
Snøbrøyting	20 000		12 000
Diverse driftskostnader	-		8 000
Vakthold	-		-
Skadedyr kontroll	8 000		8 000
Vaktmester, Innleid	62 733		65 978
Belysning drift	-		-
Service branninstallasjoner	24 000		28 000
Service varmeanlegg	-		-
Service heis	40 000		36 000
Service låser, dører, porter og vareheis	-		-
Planteservice	-		-
Ventilasjonsservice	48 000		65 000
Vedlikehold grøntanlegg	1 600		2 000
Vedlikehold fellesareal	-		4 000
Styrehonorar	16 000		16 000
Arbeidsgiver avgift	2 240		2 240
Skilting	-		-
Andre leiekostnader - sparing til vedlikehold	-		-
Driftsmatriale	-		-
Bygnings mes.vedlh. (hentes nedenfor)	-		240 000
Forsikringsoppgjør	-		-
Rehabilitering (hentes nedenfor)	-		-
Honorar Revisjon, sameiet	20 000		17 600
Honorar Regnskap	48 000		52 000
Forvaltningshonorar Leie	71 429		74 572
Honorar prosjektadm. bistand	-		-
Honorar teknisk bistand	-		-
Møte, kurs og lignende.	-		-
Blomster	-		-
Forsikring eiendommer	134 698		177 290
Offentlige gebyr	-		-
Bank og kortgebyr	5 600		5 600
Annen kostnad	-		-
Sum driftskostnader	**694 300**	**-**	1 000 279
Driftsresultat	173 708	63 120	-101 635
Finansposter Næring	-	-	-
Annen finansinntekt/ fakturapurregebyr	-		-
Finansposter bolig	-		-
Årsresultat	173 708,12	**63 120**	-101 635

SAMEIET KIRKEKRÅPET			
Tallene er inkl. mva			
	Budsjett	Reelle	Budsjett
Inntekter	**2025**	**2024**	**2026**
Felleskostander	804 888		1 040 022
A konto strøm	63 120	63 120	63 120
DRIFTSKOSTNADER	**2025**	**2024**	**2026**
Strøm fellesareal	50 000		50 000
Strøm fyrkjel	60 000		50 000
Vindusvask	-		-
Renhold	115 000		120 000
Renovasjon	-		-
Snøbrøyting	25 000		15 000
Diverse driftskostnader	-		10 000
Vakthold	-		-
Skadedyr kontroll	10 000		10 000
Vaktmester, Innleid	78 416		82 472
Belysning drift	-		-
Service branninstallasjoner	30 000		35 000
Service varmeanlegg	-		-
Service heis	50 000		45 000
Service låser, dører, porter og vareheis	-		-
Planteservice	-		-
Ventilasjonsservice	60 000		65 000
Vedlikehold grøntanlegg	2 000		2 000
Vedlikehold fellesareal	-		5 000
Styrehonorar	20 000		20 000
Arbeidsgiver avgift	2 800		2 800
Skilting	-		-
Andre leiekostnader - sparing til vedlikeh	-		-
Driftsmatriale	-		-
Bygnings mes.vedlh. (hentes nedenfor)	-		300 000
Forsikringsoppgjør	-		-
Rehabilitering (hentes nedenfor)	-		-
Honorar Revisjon, sameiet	25 000		22 000
Honorar Regnskap	60 000		65 000
Forvaltningshonorar Leie	89 286		93 214
Honorar prosjektadm. bistand	-		-
Honorar teknisk bistand	-		-
Møte, kurs og lignende.	-		-
Blomster	-		-
Forsikring eiendommer	168 373		205 291
Offentlige gebyr	-		-
Bank og kortgebyr	7 000		7 000
Annen kostnad	-		-
Sum driftskostnader	**852 875**	**-**	**1 204 777**
Driftsresultat	15 133	63 120	-101 635
Finansposter Næring	-	-	-
Annen finansinntekt/ fakturapurregebyr	-		-
Finansposter bolig	-		-
Årsresultat	15 133,12	**63 120**	-101 635

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

Dato: 22.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**24**	Bnr:	**856**	Fnr:		Snr:	**22**
Adresse:	**Kirkekråpet 12, 6413 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.

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Sentrumsinvest AS	Doknr: 1032805 Tinglyst: 25.11.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Sofus Jørgensensveg 7	
Postnummer: 6415 / Poststed: Molde	
Fødselsnr./Org.nr. 991 429 573 / Ref.nr.	

Rett kopi bekreftes
May Elin Maribo

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sentrumsinvest AS	991 429 573

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	24	856		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	24	852/854		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Kristine Gautvik-Dahl
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Kristine Gautvik-Dahl
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21.11.2014	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 24, Bnr. 856 gir Gnr. 24, Bnr. 852/854 rett til å benytte eiendommens avfallsrom og tilkomstarealer til avfallsrom.

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Gnr. 24, Bnr. 852/854 betaler sin forholdsmessige andel av kostnader for drift og vedlikehold av avfallsrom og tilkomstarealer til avfallsrom.

6. Underskrifter

Sted og dato: Molde 21.11.2014

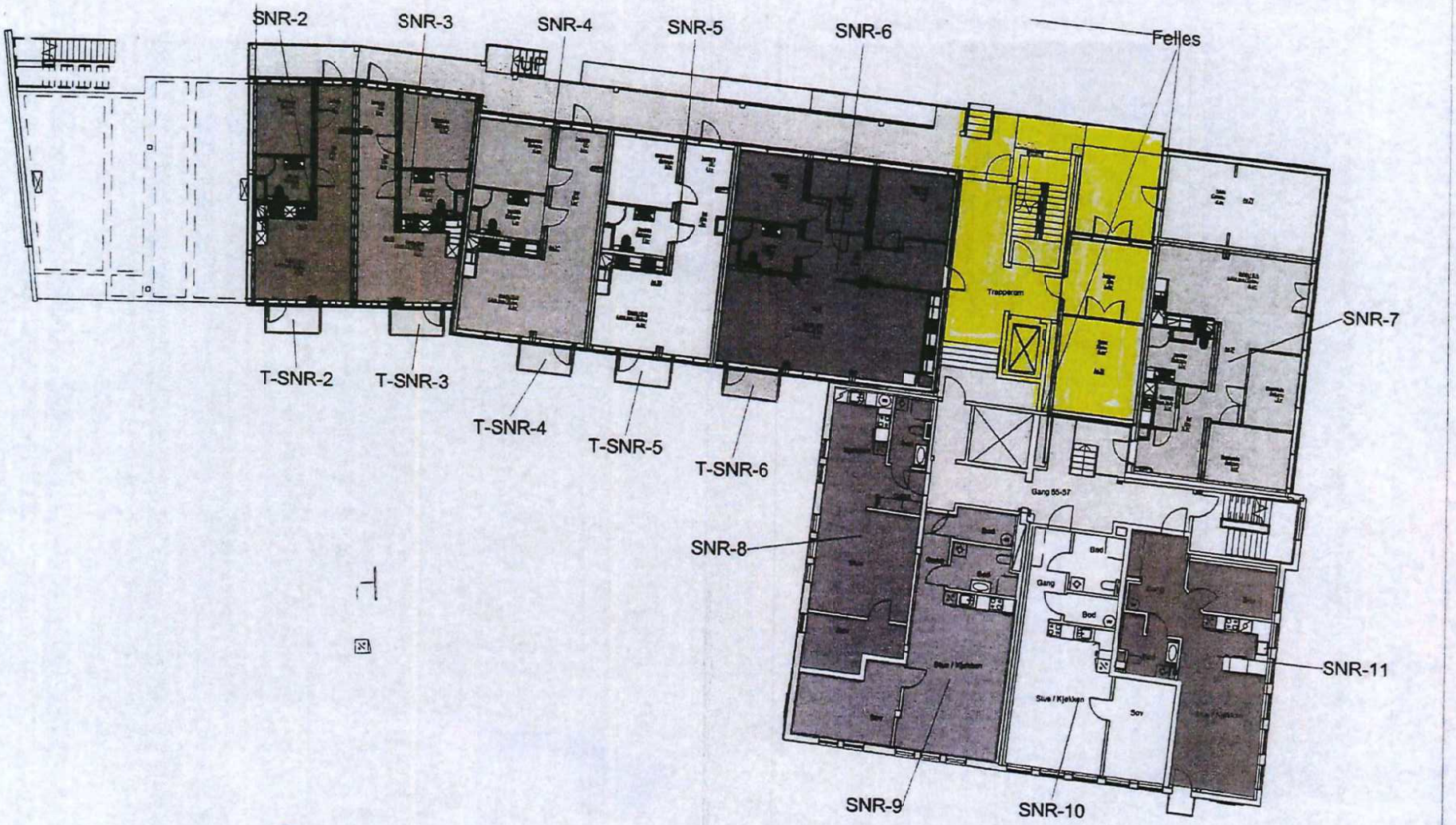
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] ☆

FOR SENTRUMSINVEST: TROND BRANDEGGEN og JAN ARILD LONN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

☆ SENTRUMSINVEST AS ER HJEMMELSHAVER TIL AVGIVENDE OG MOTTAGENDE EIENDOMMER, OG SIGNERER HER FOR ALLE.



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

Tegningen viser:

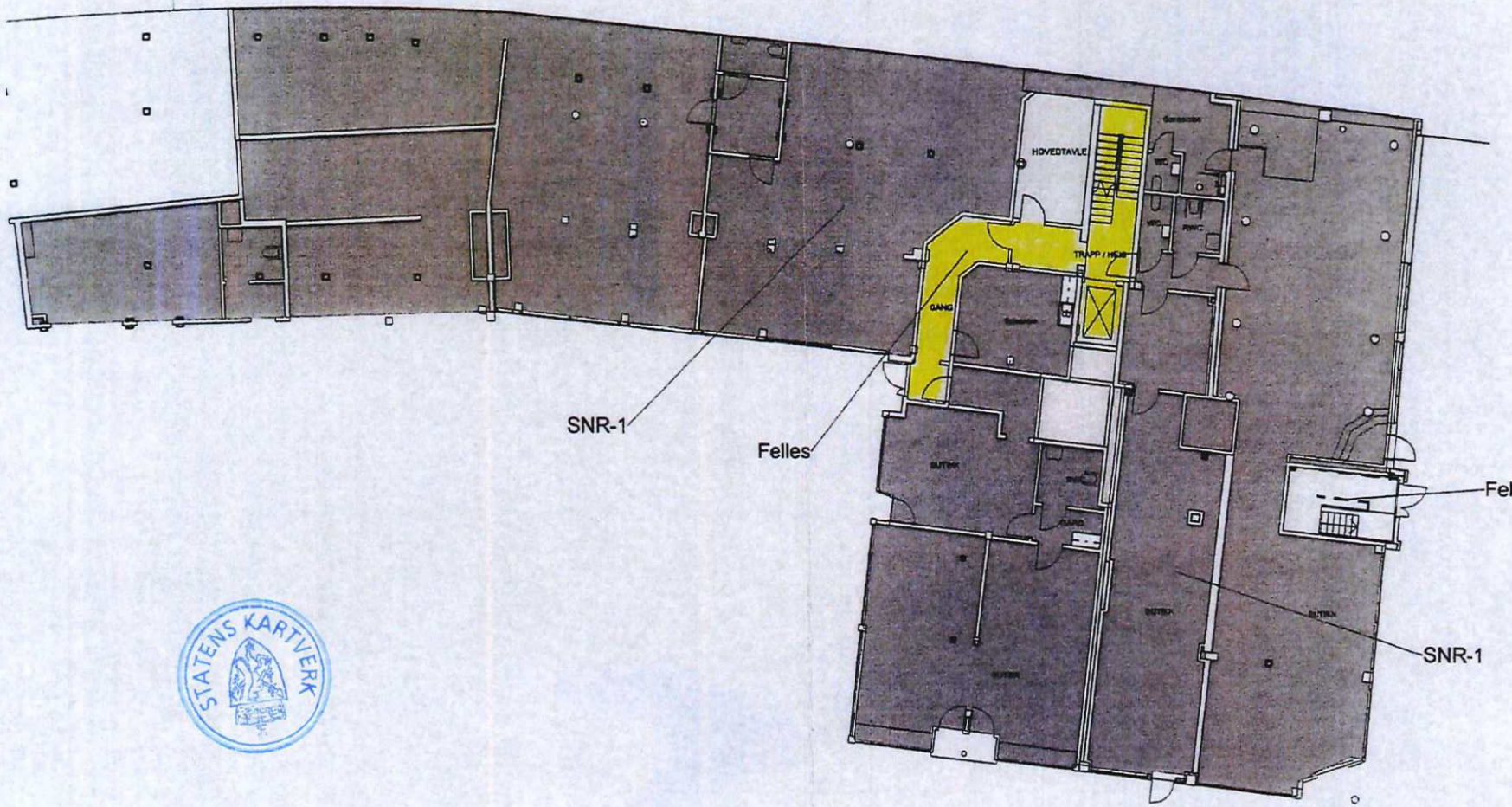
Seksjonering 2-etasje

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A953	B

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
C	15.10.2014	Arealer i kjeller og 1.etasje justert	HG	SJV
B	08.10.2014	Justert ihht. plantegninger	HG	SJV
A	29.08.2014	Arealer oppdatert	HG	SJV

Tegningen viser: **Seksjonering 1-etasje**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Dato:
Outzen strøket	1041		HG	06.08.14

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:250	A952	C

Innsender
PVRakneS AS
Orgnr 911 702 339
Ytstenden 4
6412 Molde

AVTALE

Sparebankeiendom AS, org nr 933 270 548, og Sentrumsinvest AS, org nr 991 429 573 har inngått slik avtale om disponering av eiendommer i Molde kommune:

Den til enhver tid eier av gnr 24 bnr 847, skal ha rett til å parkere på et takareal på gnr 24 bnr 856, som er vist på vedlagte tegning nr 1. Parkeringsrettigheten skal være vederlagsfri og stedsevarig.

Sentrumsinvest AS har rett til å bebygge luftrom fra høyde 2,20 meter og oppover, på deler av areal øst på gnr 24 bnr 847. Sentrumsinvest AS har rett til å fundamentere overbygget via søyler ned til grunn på bnr 847. Disse rettene er vist på vedlagte tegning nr 2. Begge rettene er stedsevarig og vederlagsfri.

Det skal ikke være vinduer mot vest på denne utkragede del av bygningen på gnr 24 bnr 856.

Denne avtalen skal kunne tinglyses på begge eiendommene.

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Ålesund, den 20.1.2014

Idar Vatten
Sandra M. Helseth
Sparebankeiendom AS

IDAR VATTØY
SANDRA M HELSETH

Molde, den 20.1.2014

Sentrumsinvest AS

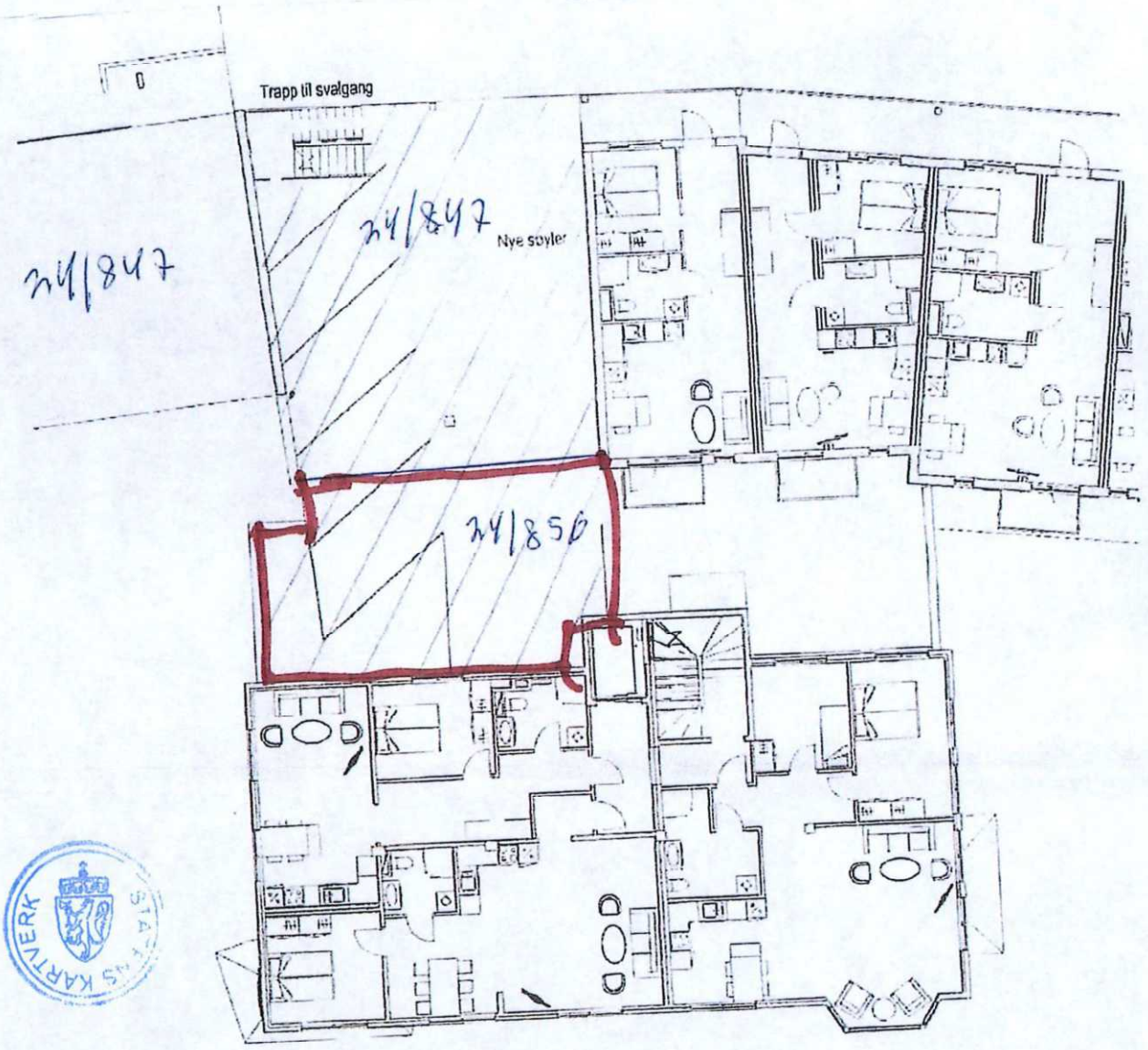
TROND BRANDEGGEN
JAN ARILD LØVIK

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Doknr: 718011 Tinglyst: 27.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
Hanne Berg
Saksbehandler/Megler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
Molde 4/8-14

Tegning 1



STATENS KARTVERK

K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell.rvt

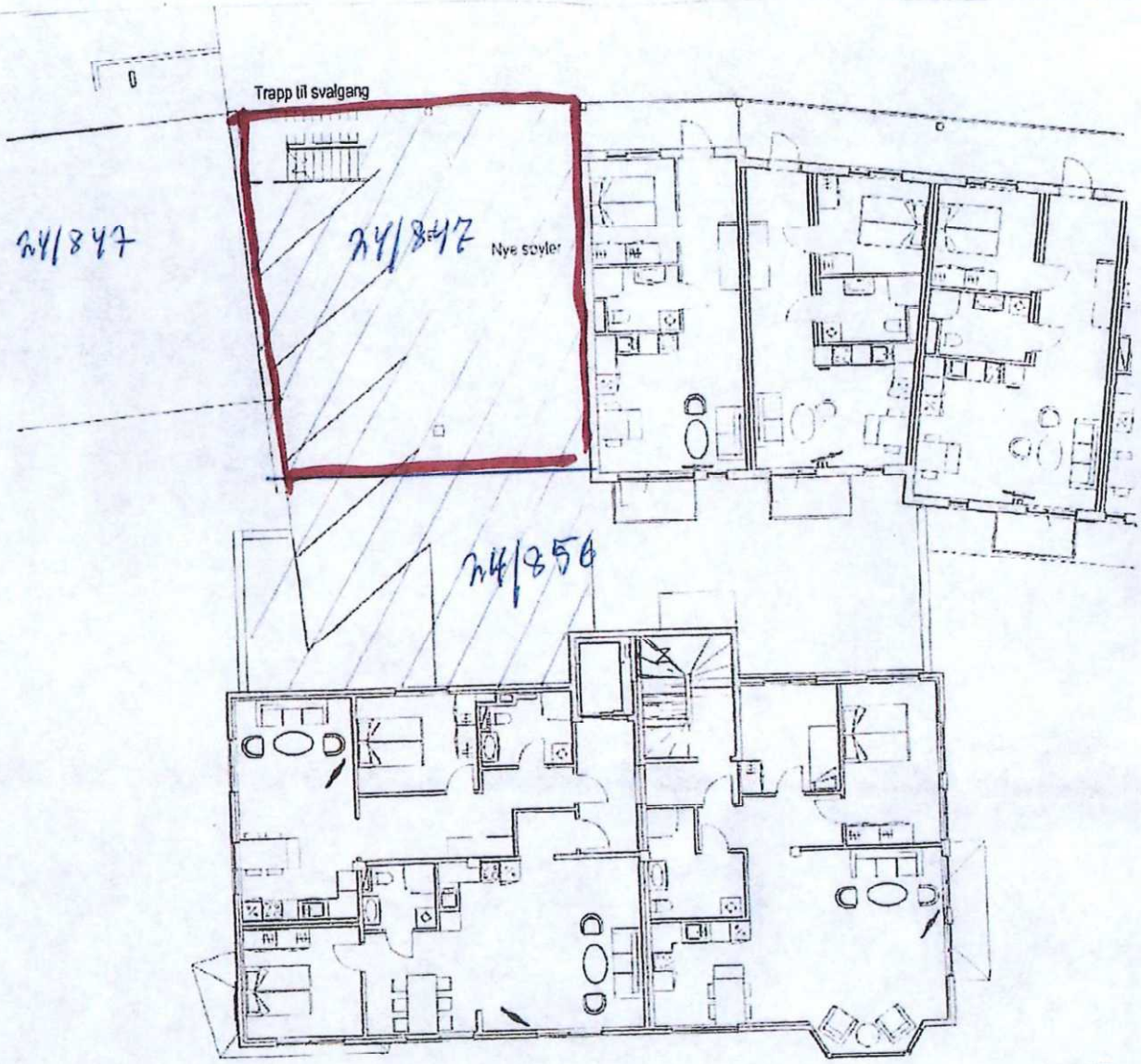
04.10.2012 14:49:13

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus
Underlag for avtale med SBM

Tegning 2



K:\Arkiv\2010\1041\REVIT\1041 - Arbeidsmodell.rvt

04.10.2012 14:49:13

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Tegningsstatus

Underlag for avtale med SBM

enova

Energiattest



Adresse **Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251375**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13435006**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **856**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **136,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 854 kWh**



Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

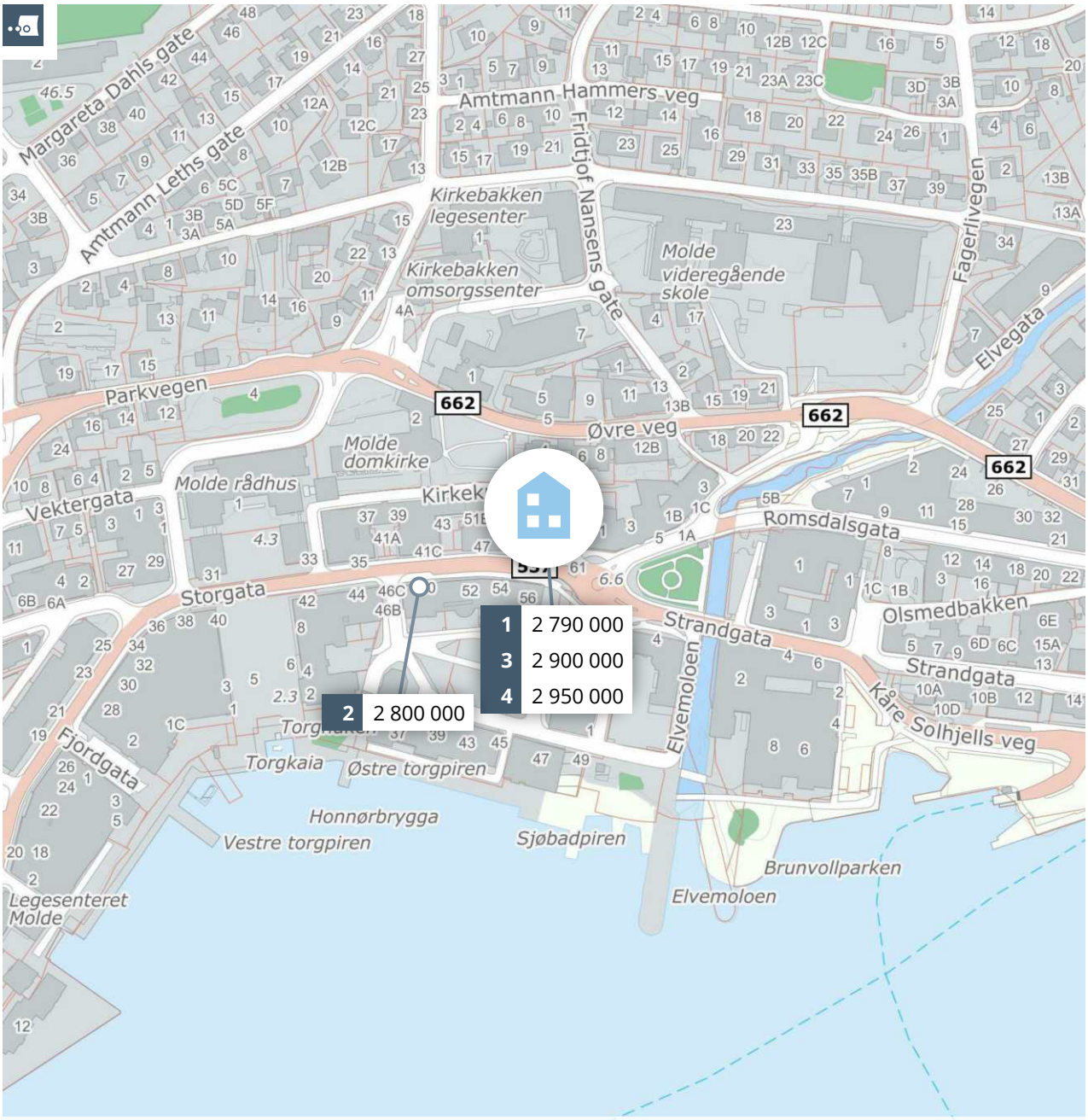
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

KIRKEKRÅPET 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 29.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkekråpet 12, 6413 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 24 BNR 856 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS SENTRUM 1

Verdivurdert til

2 990 000

0	2 990 000	46 719
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	1 902
Formue	0
Soverom	1
Etasje	3

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkekråpet 12 54 m²	1951	1. etg	1 sov	09.04.2024	2 850 000	**2 790 000**	0	2 790 000	**51 667**
2	Storgata 50 49 m²	1950	2. etg	1 sov	16.05.2025	2 890 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**57 143**
3	Kirkekråpet 12 58 m²	1951	2. etg	1 sov	22.01.2025	2 750 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**50 000**
4	Kirkekråpet 12 71 m²	1951	1. etg	2 sov	02.02.2024	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**41 549**

Velkommen til en flott og moderne 2-roms leilighet i Outzen-kvartalet – midt i Molde sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, butikker, caféer og byens øvrige servicetilbud.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har sørvendte vinduer i både stue og soverom. Bygget ble restaurert og ombygd i 2014, og fremstår som moderne og velholdt.

Planløsningen består av entré/gang, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, innvendig bod, åpen stue- og kjøkkenløsning samt et romslig soverom med plass til garderobeskap. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk sportsbod i kjeller.

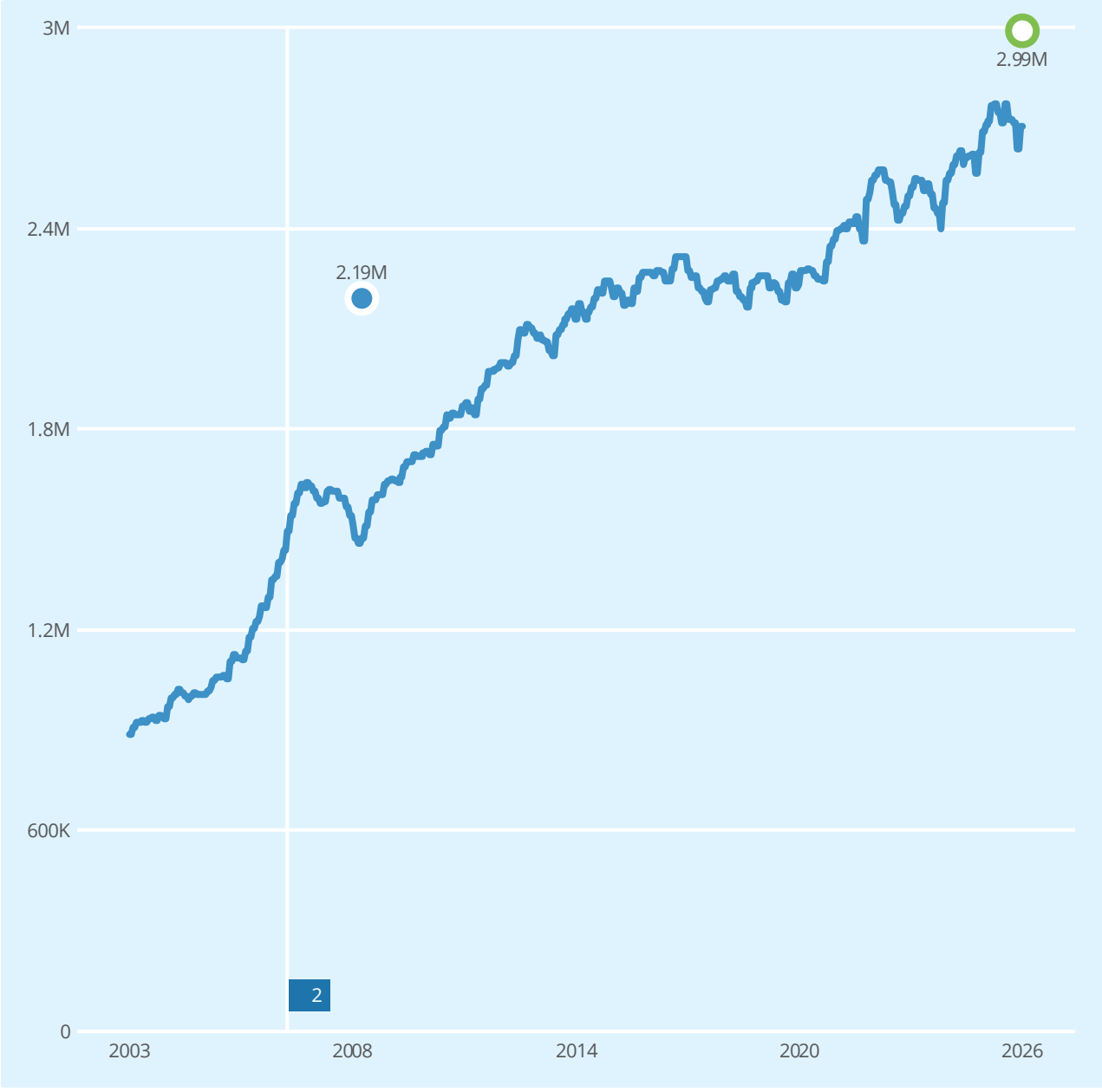
Bygget har heis og enkel adkomst både fra nordsiden og via Storgata i sørvest. Sameiet kan også by på en stor, felles takterrasse med svært gode solforhold – et hyggelig samlingspunkt for beboerne.

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

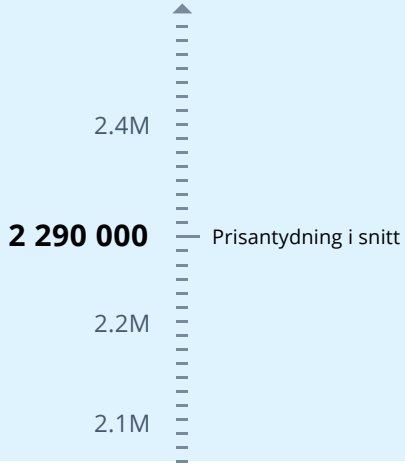
1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.01.2015		08.01.2015	-	2 190 000	-	2 190 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er lenge siden forrige salg. Verdivurdering er i henhold til tidligere salg av tilsvarende leiligheter i området.

Leiligheter til salgs i SENTRUM 1 grunnkrets nå

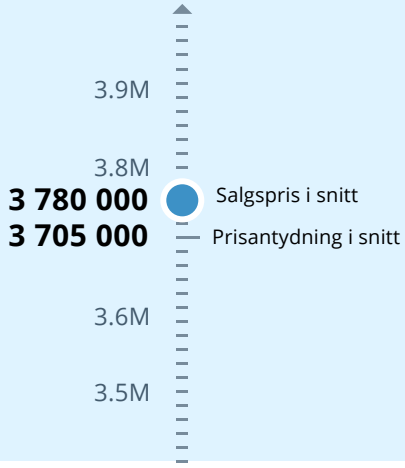
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i SENTRUM 1 grunnkrets siste 12 mnd

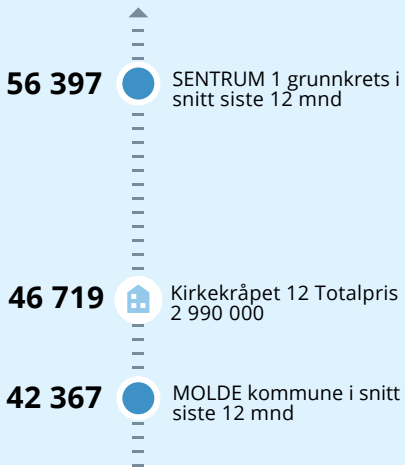
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Kirkekråpet 12, 6413 Molde
Gnr. 24, Bnr. 856, Snr. 22, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
