PRIVATMEGLEREN

FUGLSETVEGEN 3B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i lavblokk

Fuglsetvegen 3 B, 6415 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 25, bnr. 777, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26030 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV1095

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet i lavblokk

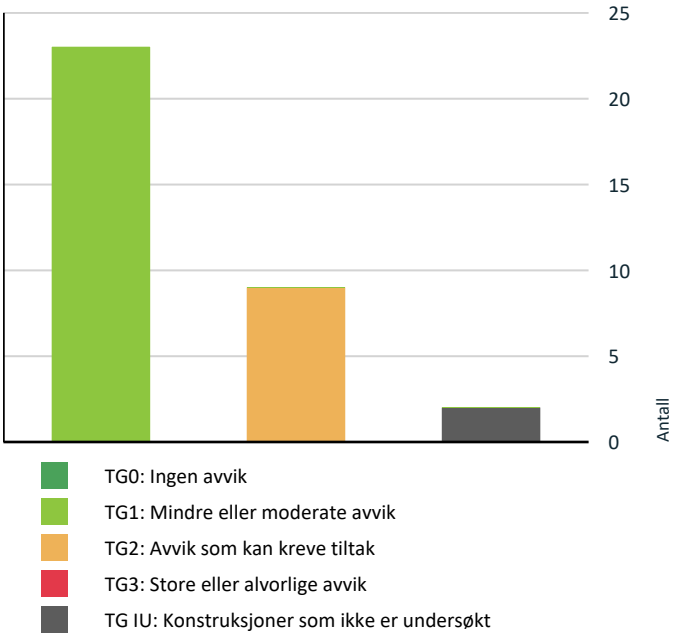
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger under befaringen. Disse viser samsvar mellom dagens bruk.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i lavblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Dør til gjestebad Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/gjestebad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/gjestebad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad/gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Hovedbad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I LAVBLOKK



Byggeår
2014

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Bra standard for alder og byggemåte

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med to-lags isolerglass. Utvendig glatte aluminiumsbeslag. Nordan vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør er hvit fabrikkmalt isolert tredør.

Balkongdør i stue og soverom nord/vest er hvit fabrikkmalt tredør med helt glassfelt med tre-lags isolerglass. Nordan balkongdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Romslig sydvendt veranda.
Dekke av betong med flis. Rekkverk av stål og glass i tak. Markise montert over uteplass.

En flis på dekket har bom, men en del flis er ikke sjekket grunnet møbler på veranda.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ingen deler av felles bygningskropp eller felles tekniske anlegg er vurdert i denne rapporten.
Kun innvendig bolig er tilstandsvurdert.

Følgende enkel beskrivelse av bygningsmasse:

Grunnforhold av fjell.

Bygningen er oppført som blokkbebyggelse med grunnkonstruksjon av betong. Heis og trappehus i plasstøpt betong.
Betong etasjeskillere. Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig liggende dobbelfals trepanel og glatte plater.

Flat takkonstruksjon med PVC eller lignende tekking.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Eik parkett i alle rom unntatt bad som har flis og teknisk rom som har vinylbelegg.

Vegger: Malt fiberduk/strie på platekledde vegger av gips. Flis i bad.

Himling: Malt gips plate.

Normal bruksslitasje etter 12 års bruk

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.

Målt planhet i stue, kjøkken og hovedsoverom. Kuler og svanker finnes inntil 5-8 mm, på strekk med mer enn 2 meters lengde. Dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element pipe med peis ovn med kleberstein omramming.
Det skal skiftes stein i brennkammer i vedovn før salg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvite glatte Hvite glatte hvite trelister.
Skyvedør til ett bad og ett soverom.

TG 2 Dør til gjestebad

Beskrivelse

Malt glatt dør

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er litt fuktskade i nerkant av dør. God synlig innvendig

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pusse og male i nerkant av dør eller skifte dørblad



Fuktskade i overflate av dør til gjestebad

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det for ca 4 år tilbake ble oppdaget veggdyr i boligen. Dette ble behandlet som forsikringssak for fjerning av de.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Originalt bad levert ferdig av utbygger.

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt plate i himling

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett for å avlaste vannpåkjenning på vegg og gulv

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:

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

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

Det er 13 mm total høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og topp sluk. Kravet er 25 mm.
Lokalt fall er 8 mm fra sør. Dette skal være 16 mm. Det er derav samlet en del avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en vanntett løsning/montere tett terskel slik at gulv blir vanntett opp til 25 mm over sluk.

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran, men det er spor av slukmansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fra 1. januar 2013 ble det innført krav om uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt for søknadspliktige tiltak. Dette er et særskilt dokumentasjonskrav som kommer i tillegg til vanlig kvalitetssikring av utførelsen. Manglende dokumentasjon på slik uavhengig kontroll omfattes av formuleringen «det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse», og vurderes dermed som TG 2 når dokumentasjonen ikke kan fremvises til takstmannen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon på membran om mulig, men erfaringsmessig kan det være vanskelig å fremskaffe dette etter så mange år.

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Synlig lite spor i fuge som dren fra sisternekasse. Veggdusj med innfellbare dusjvegger med klart glass.

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

5. ETASJE > BAD/GJESTEBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort fra soverom og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt

5. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt plate i himling.

I himling er det en forsterkning og innfert gjenger for en tidligere heis som var montert i rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å montere dusjvegg eller eller aller helst ett tett kabinett der våtsoner mot døråpning for å avlaste vannpåkjenning på vegg og gulv

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Det høydeforskjell omlag til kravet eller mer fra topp gulv ved terskler og til topp sluk. Lokalt fall ved dusjsone er til kravet. Ellers noe varierende fall

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran, men det er spor av slukmansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran.
Fra 1. januar 2013 ble det innført krav om uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt for søknadspliktige tiltak. Dette er et særskilt dokumentasjonskrav som kommer i tillegg til vanlig kvalitetssikring av utførelsen. Manglende dokumentasjon på slik uavhengig kontroll omfattes av formuleringen «det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse», og vurderes dermed som TG 2 når dokumentasjonen ikke kan fremvises til takstmannen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på membran om mulig, men erfaringsmessig kan det være vanskelig å fremskaffe dette etter så mange år.

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Synlig dren fra sisternekasse. Veggdusj med innfellbare dusjvegger med klart glass. Badekar i hvitt plast materiale.

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

5. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vurdert som ikke mulig gjøre hulltaking i vegger som er relevante. Det er kun lettvegger med skyvedører som er mulig. Ellers betong vegg og vegg mot vaskerom hvor det ikke er mulig å ta hull i membran

Fuktkontroll med indikator på overflater er utført som alternativ. Ikke unormale verdier i sjekkpunkt ved dusjsone. Det gjøres oppmerksom på at indikatorsjekk i dusjsone kan gi varierende utslag i henhold til bruk og intervall siden siste dusj, og at det derfor kan være andre resultat i andre kontroller.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på alle vegger med unntak en mindre vegg mot vest som har malt betong. Malt glatt plate i himling

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Det er 22 mm fra topp gulv ved terskel og til topp slukrist. Kravet er 25 mm og derav kun ett lite avvik. Det anbefales å legge på en tett løsning/terskel slik at gulv blir tett til 25 mm over sluk. Ellers ca 1:100 fall fra vest og i retning sluk. Det er valgt å ikke gi TG 2 på avviket på høydforskjellen mellom topp tett gulv ved terskel og topp sluk.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran, men det er spor av slukmansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fra 1. januar 2013 ble det innført krav om uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt for søknadspliktige tiltak. Dette er et særskilt dokumentasjonskrav som kommer i tillegg til vanlig kvalitetssikring av utførelsen. Manglende dokumentasjon på slik uavhengig kontroll omfattes av formuleringen «det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse», og vurderes dermed som TG 2 når dokumentasjonen ikke kan fremvises til takstmannen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på membran om mulig, men erfaringsmessig kan det være vanskelig å fremskaffe dette etter så mange år.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med benker og skap med hvite glatte fronter. Stål skyllekar nedfelt i benkplate. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

5. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å gjøre hulltaking i vegger som er relevante. Det er enten lettvegg med skyvedør, vegg av mur, eller mot flislagt bad.
Det er gjort fuktsøk med indikator på utsatte steder. Ikke registrert fukt.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Aubo innredning.
Benker og overskap med standard hvite skrog og hvite profilerte fronter. Mellom benk og skap er det flis. heltre benkeplate med kompositt oppvaskkum og beslag. Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl og fryseskap.
Komfyrvakt montert.

Normal bruksslitasje etter 12 års bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk via kanal og opp til enten kanalsystem til ventilasjons anlegg eller til yttervegg, men det er ikke helt eksakt avklart hvor avkastet er ført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig trykkvannsopplegg er rør i rør system. Fordelingsskap i vaskerom. Stoppekran i fordelingsskap. Avrenning/overløp til gulv med sluk.
Boligen har ferdigattest, men det er ikke fremlagt spesifikk dokumentasjon på vvs installasjon.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp med sluker av plast. Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bolig

Boligen har ferdigattest, men det er ikke fremlagt spesifikk dokumentasjon på vvs installasjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er en litt markant lyd i ventilasjonsanlegget, men dette høres i hovedsak når dør til vaskerom er åpen. Forholdet anbefales å sjekkes nærmere med en ventilasjons tekniker.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i stue. Pumpe montert ny i 2021/2022 i følge eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l vv bereder av stål plassert i vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

Det er gulvvarme i våtrom. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner i enkelte rom, og det er luft/luft varmepumpe i stue.
Vedovn i stue

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.

Beskrivelse

Normalt skjult anlegg med jordfeilautomtater i fordelerskap.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600. Det er ingen kjente og opplyste feil/avvik på anlegget. Det anbefales å gjennomføre en el. kontroll av anlegget i forbindelse med salg av boligen.

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har sprinkleranlegg. Brannmeldere til felles varslingssentral i bygget.

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

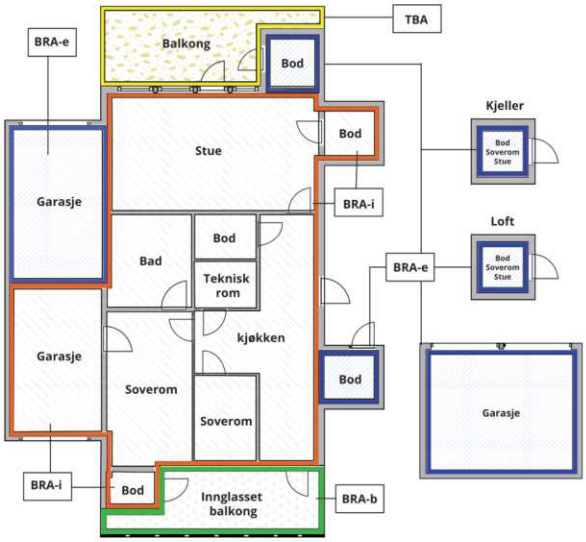
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet i lavblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	185			185	19
Andre etasjer bod i parkeringsanlegg		10		10	
SUM	**185**	**10**			**19**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Gang, mellomgang/tv-rom, kjøkken, stue, tv-stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad/gjestebad, hovedbad, vaskerom, bod		
Andre etasjer bod i parkeringsanlegg		Bod i garasjanlegg	

Kommentar

Areal i bod er ca 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger under befaringen. Disse viser samsvar mellom dagens bruk.

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)**
Selveierleilighet i lavblokk	182	3

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Jan Petter Tornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	777		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fuglsetvegen 3 B

Hjemmelshaver

Tornes Aksel Lønseth, Tornes Jan Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger Fuglsetvegen knappe en km øst for Molde sentrum og like ovenfor Lingedalen med handelssentra. Gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre, parkerings og gangarealer. Varmekabel i areal foran garasje og i inngangsparti fra Frænavegen.

Tinglyste/andre forhold

Det følger med to garasjeplasser i felles garasjeanlegg. Disse ligger for seg selv uten noen parkering inn mot plassene, og samlet er plassene større enn de øvrige i anlegget. Bod i anlegget ligger i tilknytning til garasjeplassene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/ZV1095

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260051
Addresse	Fuglsetvegen 3B		
Postnr.	6415	Sted	MOLDE
Selgers navn	Jan Petter Tornes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 ÅR

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fellesveranda på etasje 4 var de en lekasje som er blitt utbedret av innleid firma av boretslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De er boretslaget som har alle dokumenter.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert el bil ladder i garasje av Holm elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Holm Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

21.07.2023 Veggedyr besiktigelse . Rentokil var her og fjernet veggdyr som var observert i boligen.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Jan Petter Tornes*

Initialer selger:
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Fuglsetvegen 3B, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/777/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1409 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026



Matrikkelkart

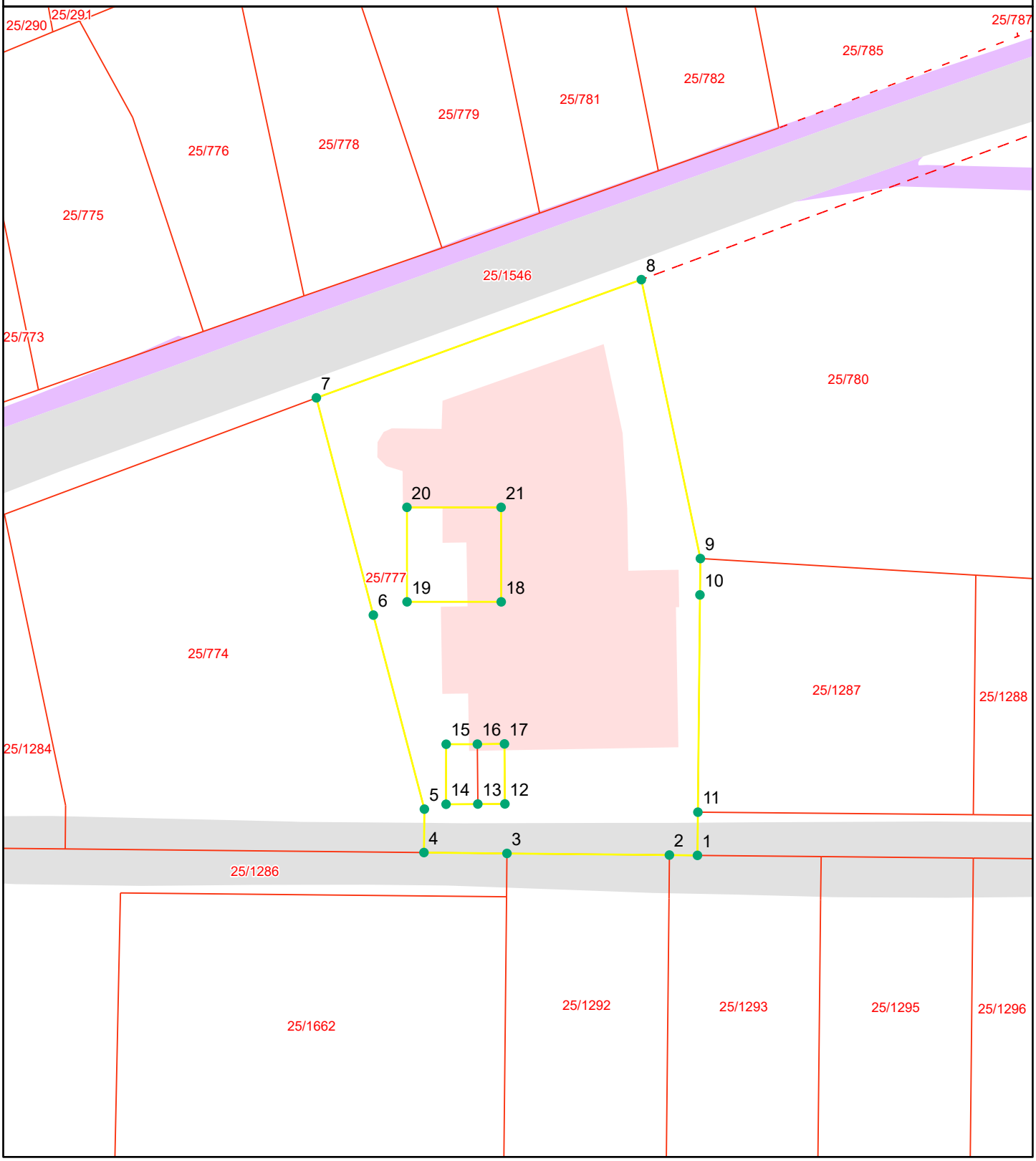
Adresse: **Fuglsetvegen 3B, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/777/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1303 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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: 1303 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958007.23	407394.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.59	0
2	6958007.26	407391.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.02	0
3	6958007.41	407376.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.67	0
4	6958007.49	407369.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.01	0
5	6958011.49	407369.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.52	0
6	6958029.37	407364.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.74	0
7	6958049.39	407359.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.96	0
8	6958060.28	407389.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.32	0
9	6958034.58	407394.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.36	0
10	6958031.23	407394.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.06	0
11	6958011.21	407394.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.99	0
12	6958011.97	407376.65	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
13	6958011.96	407374.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.94	0
14	6958011.94	407371.22	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.54	0
15	6958017.47	407371.23	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.89	0
16	6958017.48	407374.11	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
17	6958017.5	407376.61	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.54	0
18	6958030.59	407376.31	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	8.71	0
19	6958030.59	407367.62	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.73	0
20	6958039.3	407367.61	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.71	0
21	6958039.3	407376.3	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	8.73	0

Matrikkelkart

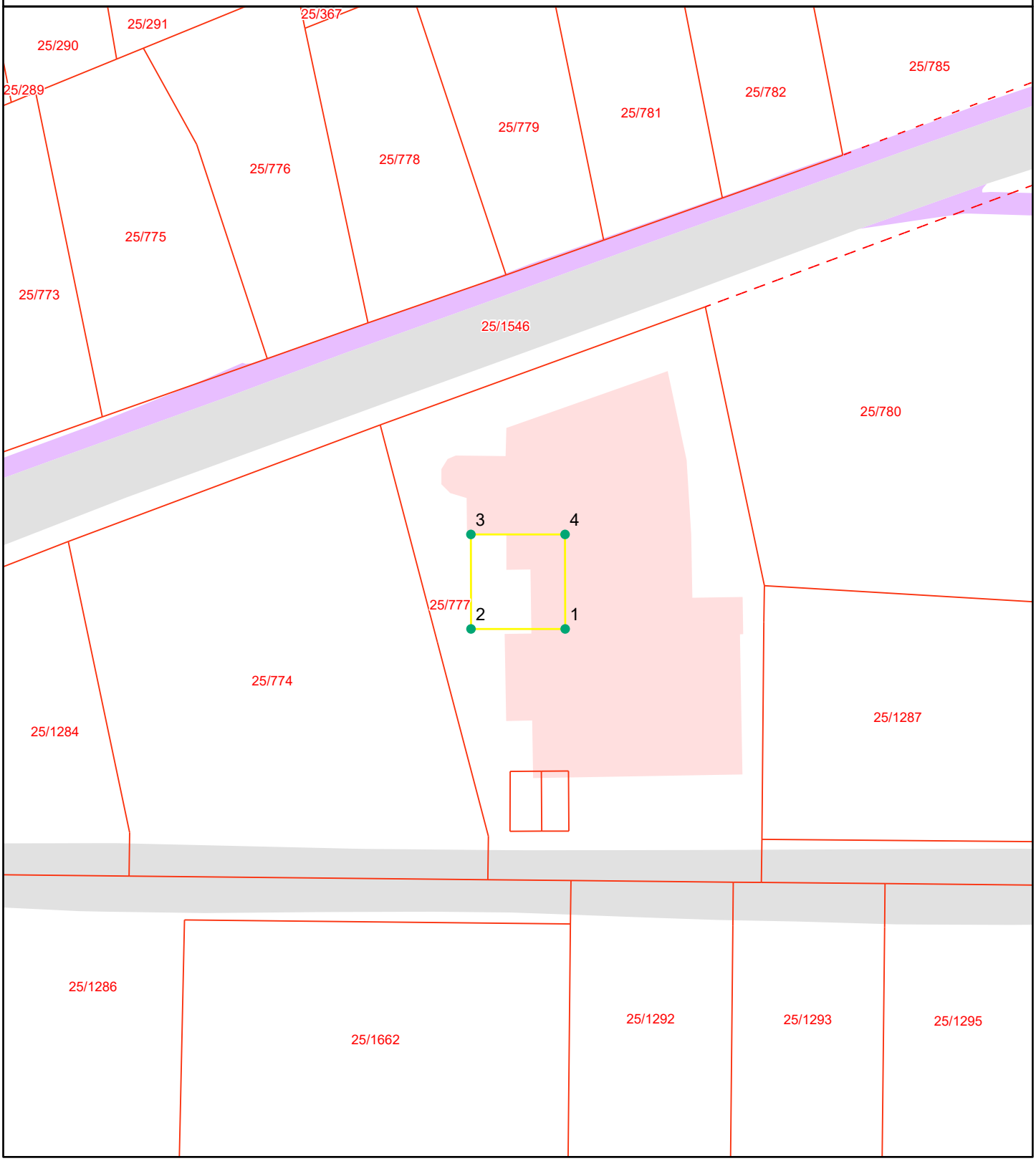
Adresse: **Fuglsetvegen 3B, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/777/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 76 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958030.59	407376.31	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	8.71	0
2	6958030.59	407367.62	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.73	0
3	6958039.3	407367.61	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.71	0
4	6958039.3	407376.3	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	8.73	0

Matrikkelkart

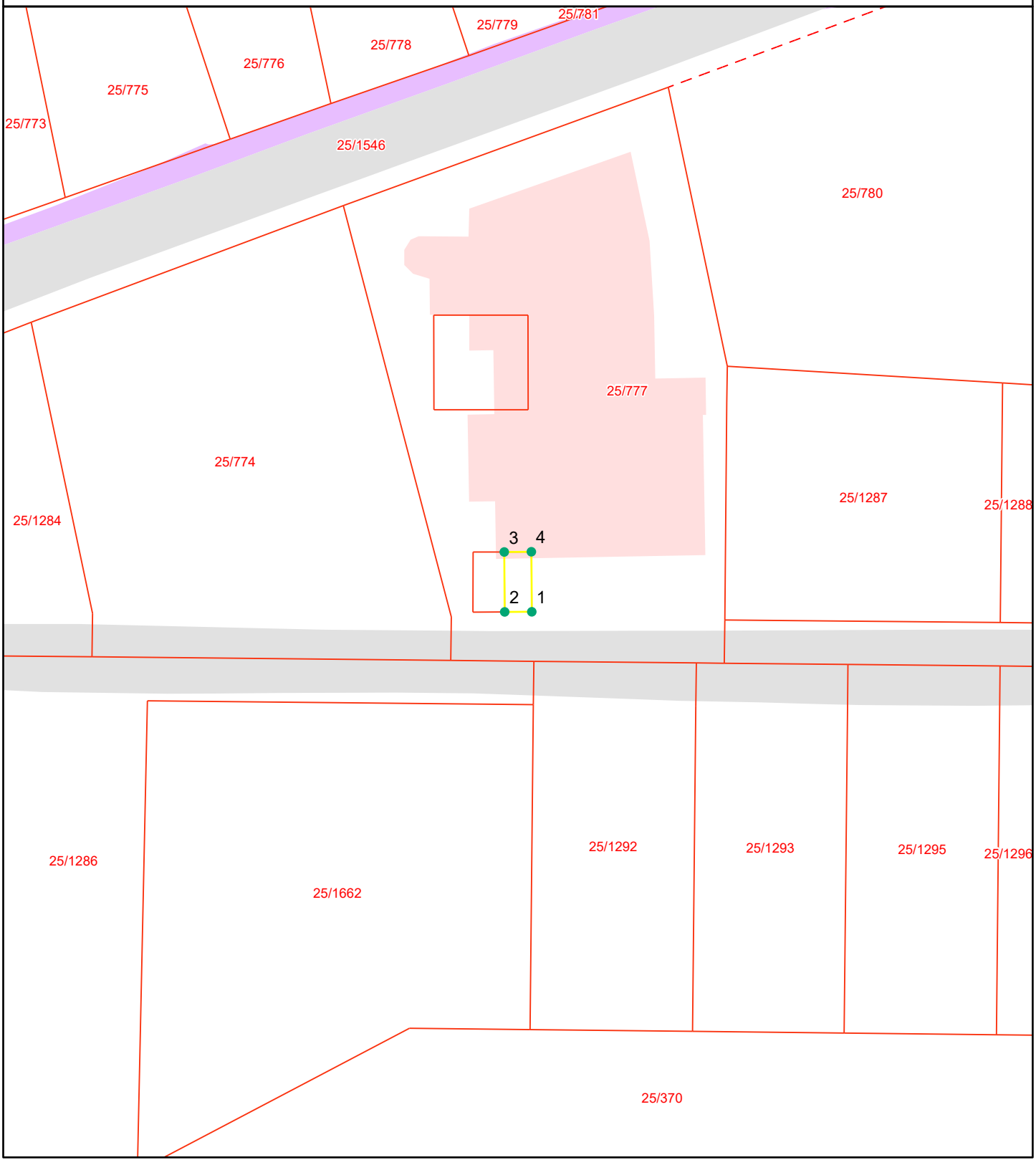
Adresse: **Fuglsetvegen 3B, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/777/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 14 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958011.97	407376.65	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
2	6958011.96	407374.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.53	0
3	6958017.48	407374.11	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
4	6958017.5	407376.61	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.54	0

Matrikkelkart

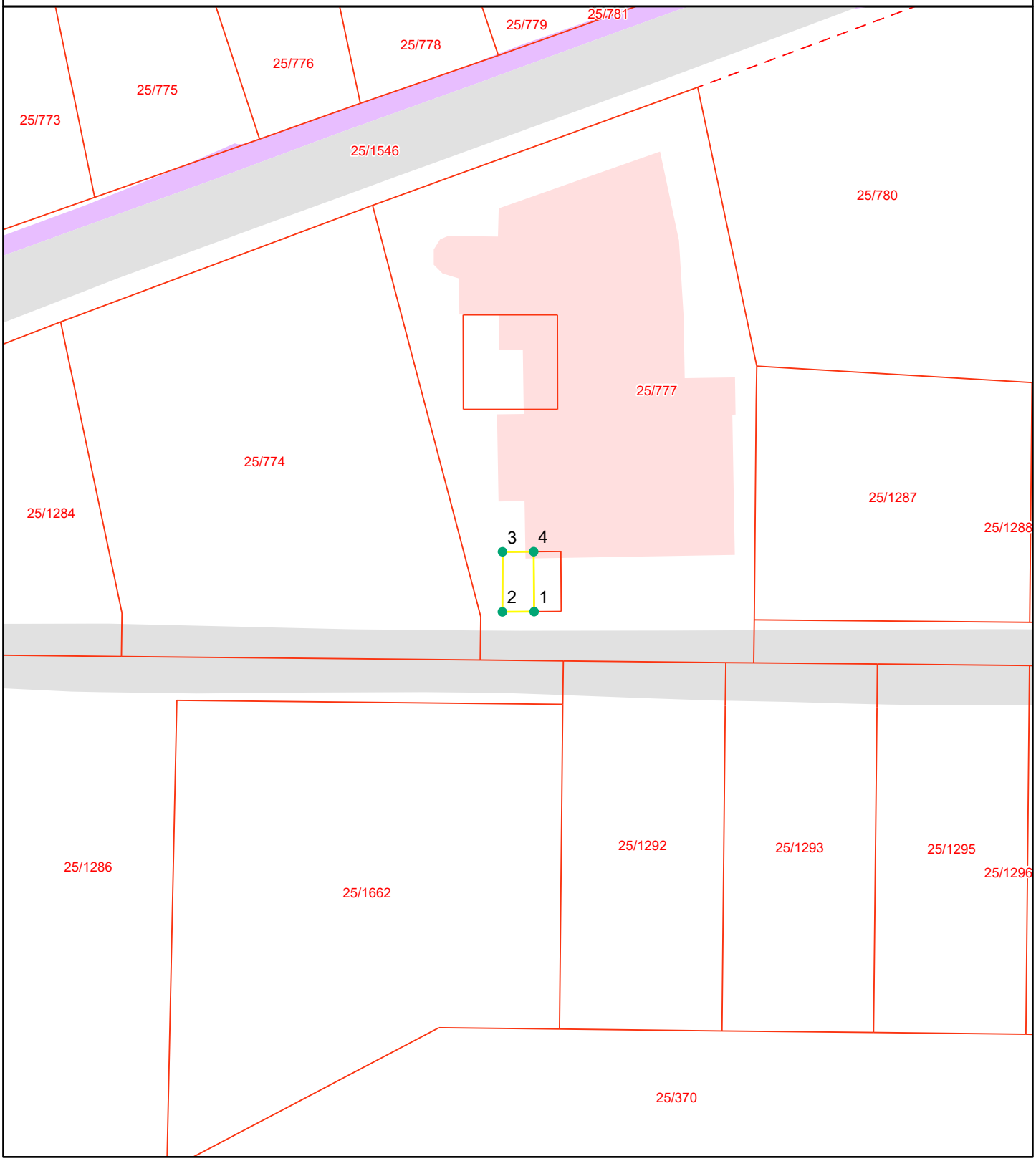
Adresse: **Fuglsetvegen 3B, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/777/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 16 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958011.96	407374.15	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.94	0
2	6958011.94	407371.22	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.54	0
3	6958017.47	407371.23	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.89	0
4	6958017.48	407374.11	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.53	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2026 13:49

Eiendom 1506-25/777/0/9

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	16.07.2014	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	777	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	9	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fuglsetvegen 3B	6415 Molde	Lingedalen	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.07.2014	Seksjonering	1506-25/777	Avgiver	-105,6
		1506-25/777	Mottaker	89,5
		1506-25/777	Etablert/Endret	0
		1506-25/777	Mottaker	16,1
01.01.2020	Omnummerering	1506-25/777	Mottaker	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	300302208			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.11.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	1905/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	10	Areal, totalt (bruk/brutto)	1905/0	Energikilde	Fjernvarme
Etasjer	7	Areal, (bebygd/ubebygd)	638/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	94	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	157	4	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	147	4	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	192	5	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	206	5	3	3	Kjøkken
U0101		Underetasje	108	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	114	4	1	1	Kjøkken
U0201		Underetasje	111	3	1	1	Kjøkken
U0202		Underetasje	122	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	397/0	0/0	397/0
H02	Hovedetasje	1	168/0	0/0	168/0
H03	Hovedetasje	1	218/0	0/0	218/0
H04	Hovedetasje	1	218/0	0/0	218/0
K01	Kjelleretasje	0	378/0	0/0	378/0
U01	Underetasje	2	255/0	0/0	255/0
U02	Underetasje	2	271/0	0/0	271/0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/777/0/9
Adresse: Fuglsetvegen 3B
Dato: 22.04.2026
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: 22.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Fuglsetvegen 3B, 6415 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** 1 409 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 409 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 708 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

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	0252
Navn	Området Molde Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.08.1952

Id	1502201132
Navn	Frænavegen 70 og Fuglsetvegen 3B
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2238/Vedtatt%20Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 243 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB1
	Delareal 40 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_Fortau

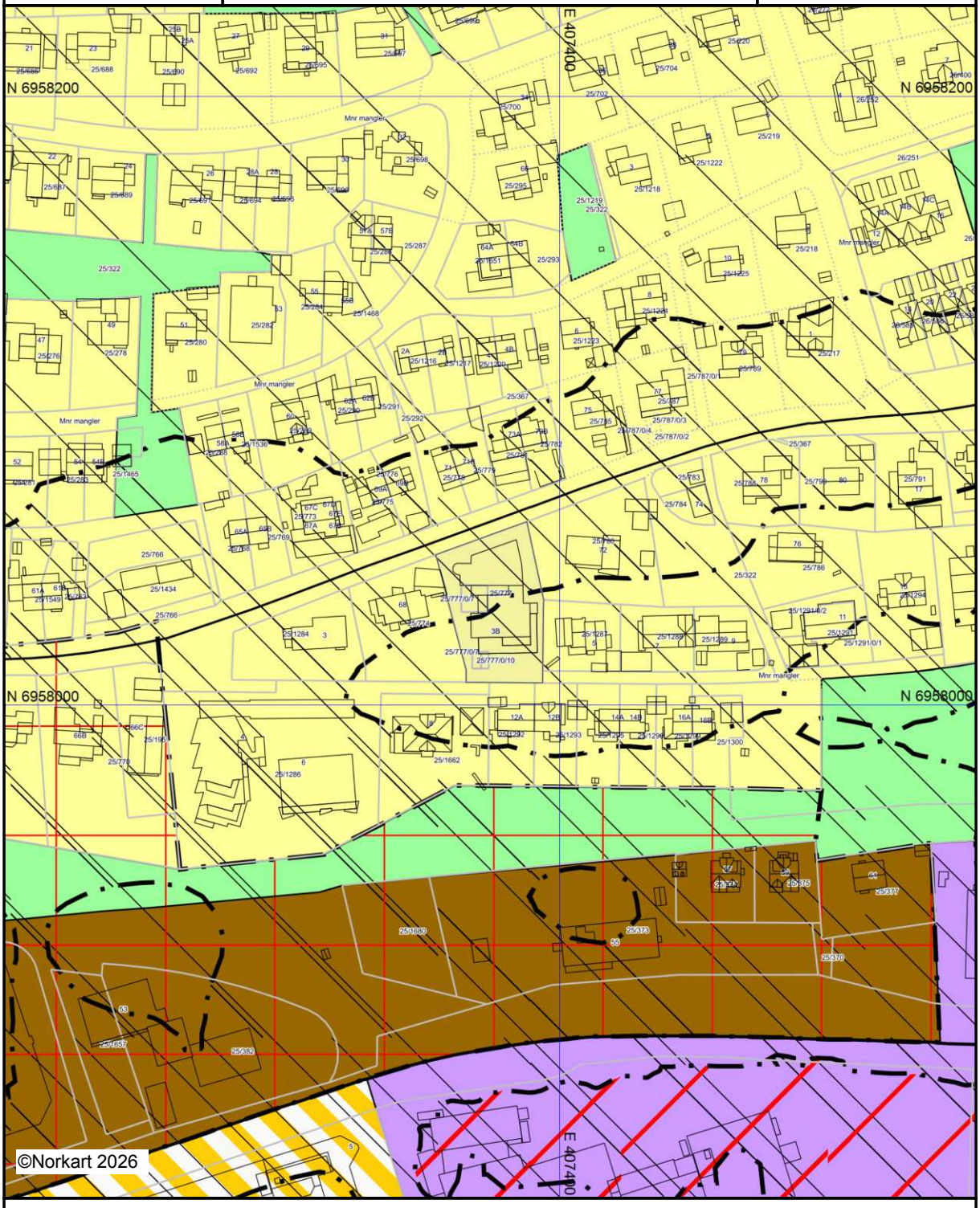
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/777/0/9
Adresse: Fuglsetvegen 3B
Utskriftsdato: 22.04.2026
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.

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

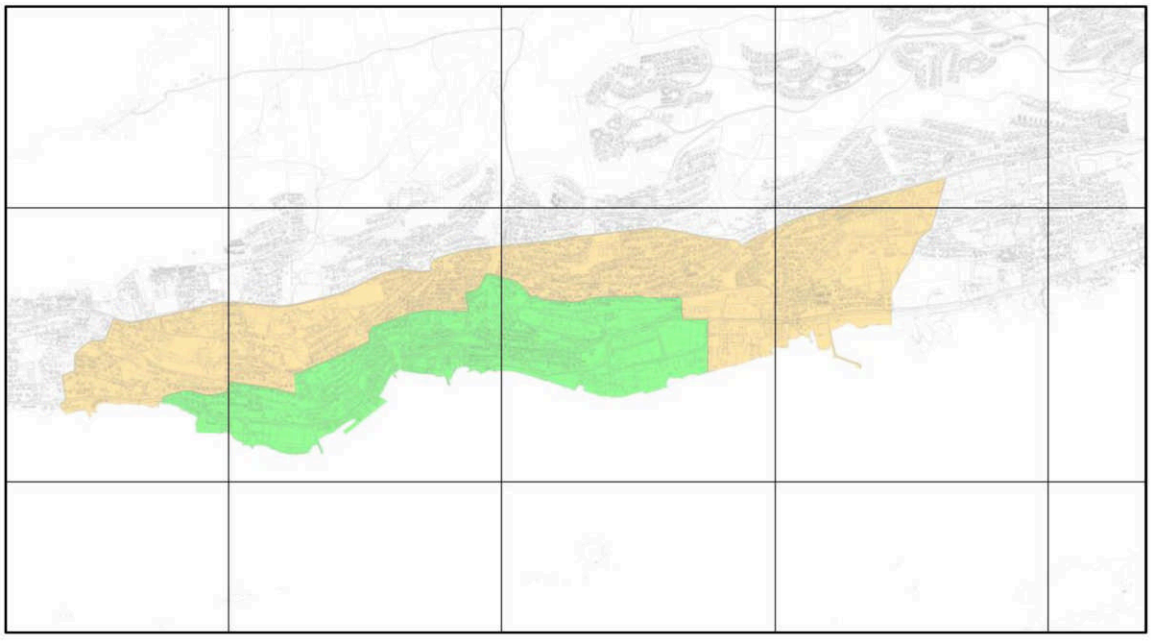
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

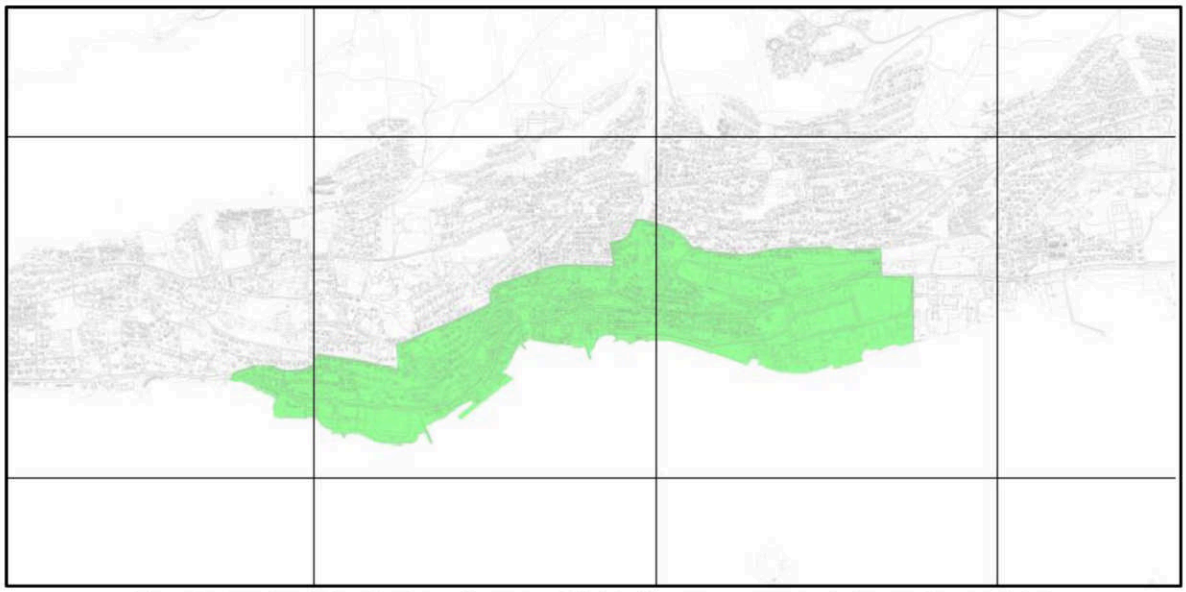
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

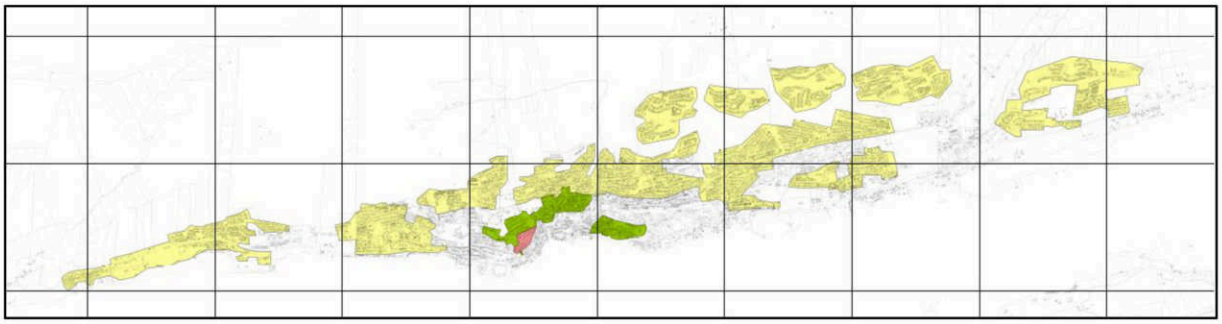
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

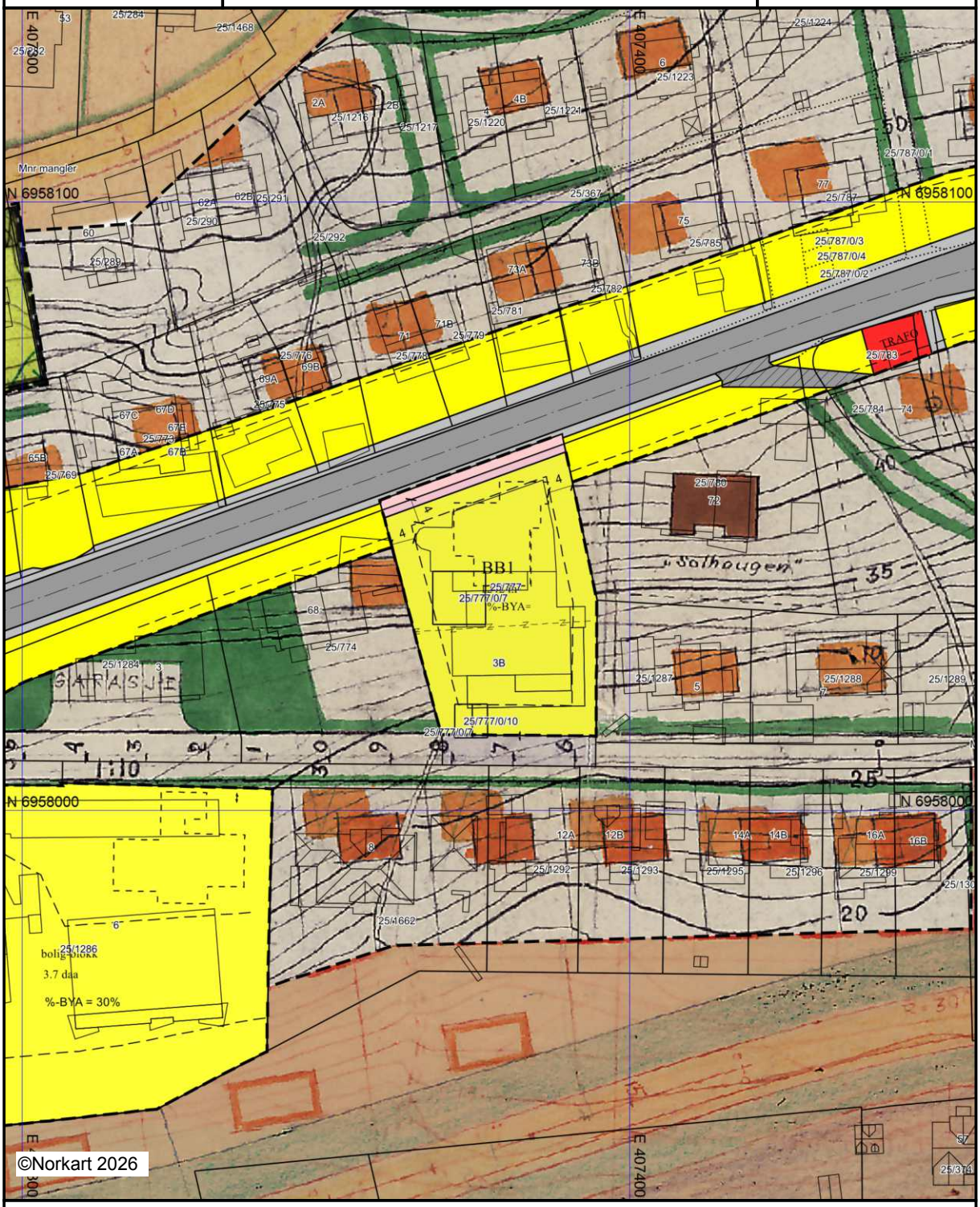
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/777/0/9
Adresse: Fuglsetvegen 3B
Utskriftsdato: 22.04.2026
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-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

Fortau

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Molde kommune	Plan ID: 1502201132

Plan:

REGULERINGSPLAN (DETALJ) FOR FRÆNAVEGEN 70 OG FUGLSETVEGEN 3B

PLANBESTEMMELSER

Plan dato: 21.12.2011

Dato sist rev.: 30.01.2012 29.03.2012

Dato vedtak: Kommunestyret 24.05.12, sak 55/12

§ 1	**GENERELT**
1.1	I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrenser på plankartet, datert 21.12.2011 og sist revidert 30.01.2012.
1.2	Området er etter Plan- og bygningslova § 12-5 og 12-6 regulert til følgende formål og hensynssoner: Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau
§ 2	**Felles bestemmelser**
2.1	Situasjonsplan Før byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene, byggehøyder og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen skal også vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse. Situasjonsplanen, eller en egen utomhusplan, skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides og hvilke areal som er avsatt som lekeareal.
2.2	Form og fasade Bygningene skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med eksisterende bygninger i området.

2.3	Ubebygd areal Ubebygde deler av tomten skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. På tomta skal det settes av tilstrekkelig og egnet uteareal til lek og opphold. For hver boenhet skal det avsettes 80 m2 til uteoppholdsareal. Utendørs balkonger og terrasser medregnes i uteoppholdsarealet.
2.4	Terrenginngrep Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.
2.5	Universell utforming Prinsipper for universell utforming skal, så langt det er mulig, legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkareal, fellesarealer osv.
2.6	Parkering og atkomst Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet skal regnes etter følgende normer: - 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet - Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet skal være i garasjeanlegg Ankomststed er angitt med pil på detaljreguleringsplanen. Dersom det ved prosjektering av bygningene framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen ved byggemelding.
2.7	Energi I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarmeanlegg vurderes. Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk.
2.8	Private avtaler Etter at reguleringsbestemmelsene er vedtatt er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.
2.9	Plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området. Angitte gesimshøyder måles i samsvar med teknisk forskrift.
2.10	Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal som hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14. Kommunen kan når forutsetningene er til stede gi dispensasjon fra planen i medhold av Plan- og bygningsloven § 19.

§ 3	**Bebyggelse og anlegg**
§ 3.1	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse a) Innenfor området tillates det blokkbebyggelse, lavblokk. b) Eksisterende bolig tillates revet. c) Det kan føres opp to lavblokker. Bygningen lengst nord – hus 2 - skal ha inntil fire etasjer som benyttes til boligformål. Den sørligste bygningen – hus 1 - skal ha et nedre plan og over det inntil tre etasjer. Nedre plan skal nyttes til parkering, tekniske rom, avfallsrom og boder. Øvrige etasjer brukes til boligformål. d) Tillatt % -BYA for planområdet er 50 %. Parkering på bakkenivå medregnes i bebygd areal. Bygningskropp under terreng medregnes ikke. Jfr. Teknisk forskrift. I % -BYA medregnes ikke parkeringskjelleren. e) Bygningene skal ha flatt tak. f) Maksimalt tillatt gesimshøyder: • Bygning sør, hus 1: cote + 40,5 • Bygning nord, hus 2: cote + 49,0 Det tillates høyere gesimshøyder for mindre bygningsdeler som for eksempel heissjakt, ventilasjonssjakter og piper. Disse tillates oppført inntil 1,2 m høyere enn det tilhørende tak sin maksimale gesimshøyde. Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse. g) Det tillates bruk av støttemurer for å etablere terrasser og private uteplasser. Disse kan plasseres utenfor byggegrensen mot nabo. h) Lavblokkene skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk. i) Det skal føres opp anlegg for avfallshåndtering/ oppstillingsplass for avfallsbeholdere. j) Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Parkeringsetasjen kan føres opp inntil eiendomsgrense når det foreligger avtale/overenskomst med aktuelle naboer. Øvrige bygninger kan oppføres inntil 4,0 m fra nabogrenser mot øst og vest. k) Prosjekt skal gjennomføres i samsvar med illustrasjonsplan, datert 20.10.11. l) I fasade mot Frænavegen skal det utføres tiltak som gir tilfredsstillende støynivå inne, jfr. rapport datert 25.03.12.
§ 4	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
§ 4.1	Fortau a) På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de

	som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget. b) Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsås, tilplantes eller behandles på annen tilsvarende måte. c) Fortauet skal opparbeides med 3,0 m bredde.
§ 5	**Rekkefølgekrav**
§ 5.1	Før området opparbeides skal det foreligge en godkjent plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann og avløp).
§ 5.2	Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
§ 5.3	Før ferdigattest blir gitt skal parkeringsareal, lekeareal og øvrig uteoppholdsareal være ferdig opparbeidd.
§ 5.4	Avkjørsel mot Frænavegen skal være stengt før oppsetting av nytt bygg tar til.

Molde, ...

.....
ordfører

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/777/0/9
Adresse: Fuglsetvegen 3B
Dato: 22.04.2026
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.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ROARM

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2012/1417	45149/2015

Byggested
Frænavegen 70, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	777		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	31.05.2012	DS 12/212
Igangsettingstillatelse etter søknad	20.11.2012	DS 12/544
Igangsettingstillatelse etter søknad	06.12.2012	DS 12/566
Endring av tillatelse	22.03.2013	DS 13/140
Endring av tillatelse	25.03.2014	DS 14/115

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Riving av enebolig og oppføring av lavblokk

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 16.09.2015. 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	21.09.2015	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: FRIDTJOFD

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2012/1417	25293/2014

Byggested: Frænavegen 70, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	777		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Lavblokk

Bygningsnummer: 300302208

Bruksareal BRA	
Lavblokk:	
Kjeller	428 m^2
Underetasje 1	301 m^2
Underetasje 2	317 m^2
1. etasje	351 m^2
2. etasje	168 m^2
3. etasje	219 m^2
4. etasje	225 m^2
Totalt:	2009 m^2

Dato vedtak	Vedtaksnr.
31.05.12, 20.11.12, 06.12.12, 22.03.13, 25.03.14	DS 12/212, DS 12/544, DS 12/566, DS 13/140, DS 14/115

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 27. juni 2014. 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:

[X] hele tiltaket

[ ] følgende deler av tiltaket:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
L4, L5, L10 mangler innredninger på bad	01.07.14
L7 mangler parkett, kjøkkeninnredning og baderomsinnredning	04.07.14
Støttemur mot nabo vest, samt finplanering/oppgrusin av ingangsparti/parkering	04.07.14
Asfaltering av uteareal, beplanting i skråning vest, natursteinsmur ved nabo øst	30.06.16
Sanitæranlegg leilighet 4 og 6	04.07.14
Sanitæranlegg leilighet 5,7,9,10	11.07.14
Montering av aggregat i leilighet 10	30.06.16

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: [ ] Ja [X] Nei

Underskrift		
Sted Molde	Dato 30.06.2014	Enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til	
Molde Vann og Avløp KF	
Eiendomsskattekontoret	
Brann- og redningstjenesten	
Renovasjon	



Lønseth Eiendom Invest Frænavegen 70 **Fasade SYD**	ADRESSE Frænav 70 6413 Molde	GRN./BNR. 257 / 1285	TEGNET KB	KONTROLL BB/KB	PROSJEKTNR. 201114	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV 04/03/2013	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 80 FAX. 71 24 02 81 ARKITEKTER MNAL, NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 27.01	REV. NR. B



FASADE PARALELL MED FRÆNAVEGEN



FASADE PARALELL MED HUSKROPPEN

Lønseth Eiendom Invest Frænavegen 70 Fasade NORD	ADRESSE Frænav 70 6413 Molde	GRN./BNR. 257 / 1285	TEGNET KB	KONTROLL BB/KB	PROSJEKTNR. 201114	MÅLESTOKK 1:100	DATO / REV 04/03/2013	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 80 FAX. 71 24 02 81 ARKITEKTER MNAL, NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 27.02	REV. NR. B



Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
Fasade VEST

ADRESSE	GRN./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV
Frænav 70 6413 Molde	257 / 1285	KB	BB/KB	201114	1:100	04/03/2013

ARKITEKTKONTORET BBW A/S
BENGT BERGET
BJØRN WERNØR
SVEIN VALLE
TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 01
ARKITEKTER MNAL MFA

FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	27.03	B



Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
Fasade ØST

ADRESSE	GRN./BNR.	TEGNET	KONTROLL	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO / REV
Frænav 70 6413 Molde	2257 / 1285	KB	BB/KB	201114	1:100	04/03/2013

ARKITEKTKONTORET BBW A/S
MOLDE BRANDT
6413 MOLDE
TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61
ARKITEKTER MNAL MFA

FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	27.04	B



Parkering REV E

E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012
B	Justert	10/09/2012
NR	REV. GJELDER	DATO

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	25
BNR	777 + 1285
ADRESSE	Frænav 70 6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER: LØNSET EIENDOM INVEST AS
FJØRTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 90755135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

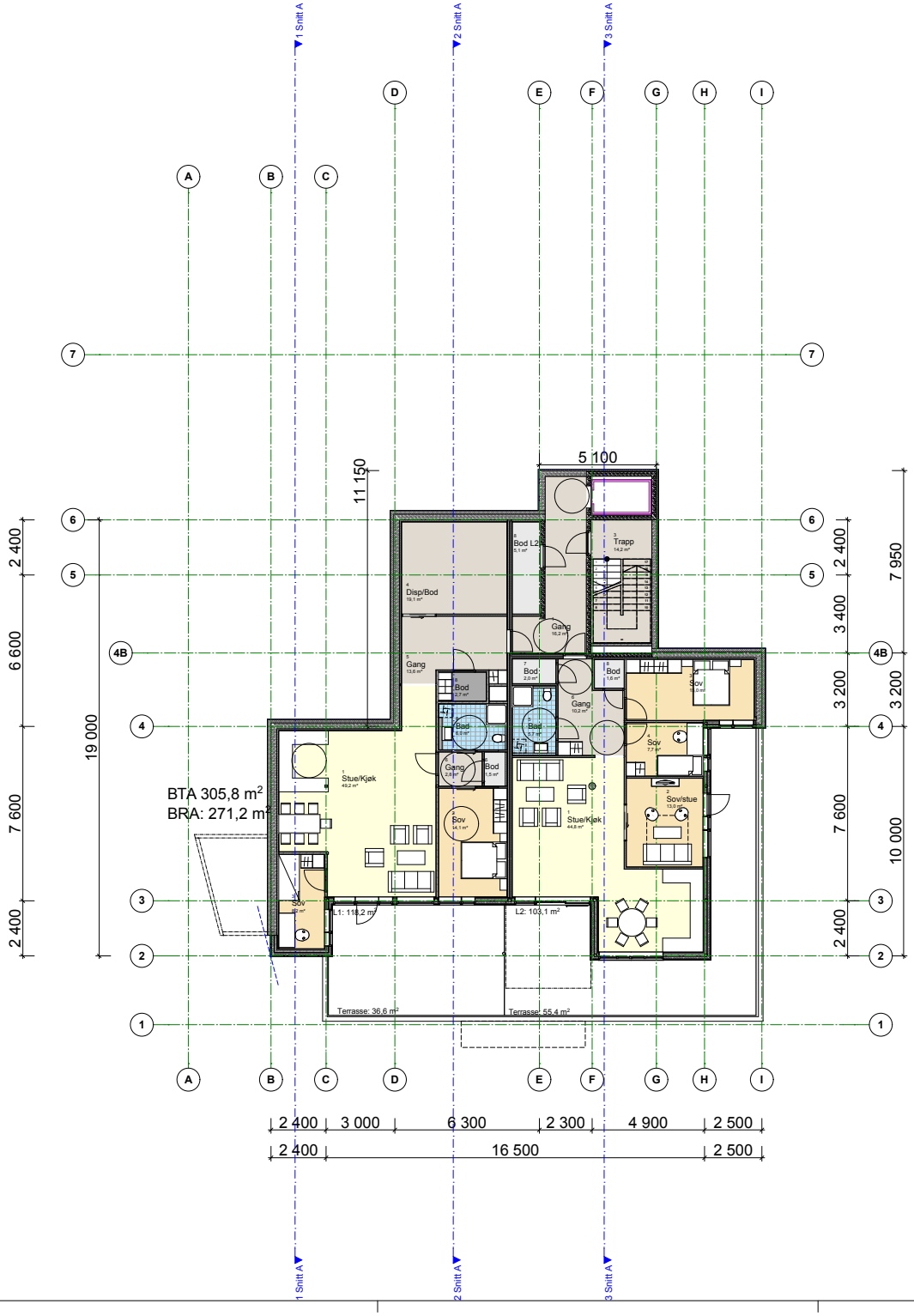
RIB
RIV
RIE
RIBr

TEGNEANSVARLIG	DATO	TEGNET	KONTROLL	SIGNATUR
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan parkeringsetasje

FAGREF.	BYGG.D	TEGN NR.	REV.NR.
A		21.01	E



1ets SØR REV F

NR	REV. GJELDER	DATO
F	IG-søk, revidert	04/03/2013
E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	BRN
25	777 + 1285

ADRESSE Frænav 70
6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER LØNSET EIENDOM INVEST AS
FLØTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 90750135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

RIB
RIV
RIE
RIBr

PROSJEKTERT	DATO	PROSJ.	KONTR.	EDB-KONT.
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan 1. etasje SØR

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		21.11	F



2ets SØR REV F

NR	REV. GJELDER	DATO
F	IG-søk, revidert	04/03/2013
E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	25
BRN	777 + 1285
ADRESSE	Frænav 70 6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER LØNSET EIENDOM INVEST AS
FJØTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 90756135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

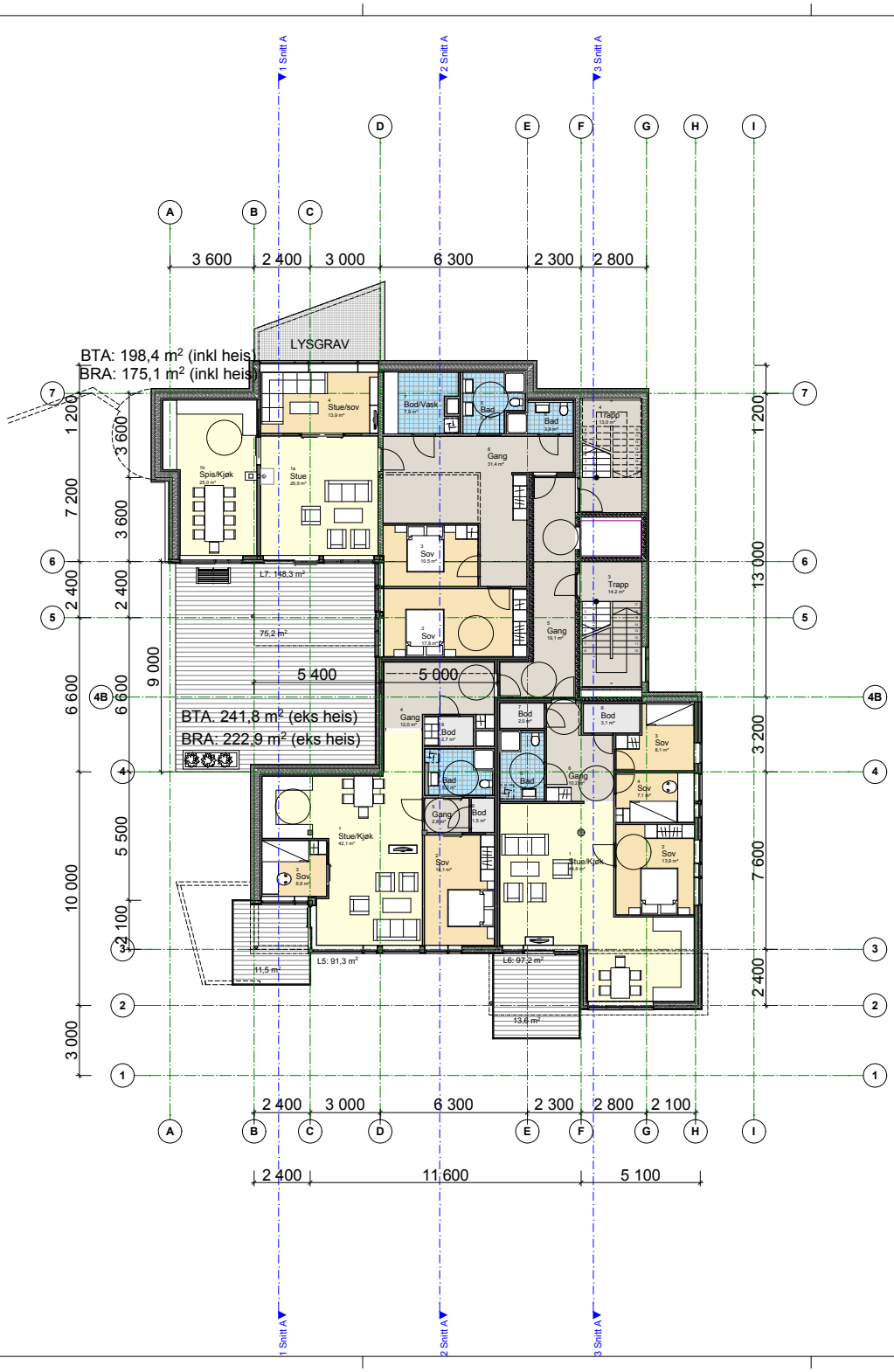
RIB
RIV
RIE
RIBr

TEGNEANSVARLIG	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan 2. etasje SØR

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		21.21	F



3ets SØR-1ets NORD REV F

NR	REV. GJELDER	DATO
F	IG-søk, revidert	04/03/2013
E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	BRN
25	777 + 1285

ADRESSE Frænav 70
6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER LØNSET EIENDOM INVEST AS
FLØTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 90750135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

RIB
RIV
RIE
RIBr

UTARBEIDET AV	DATO	PROSJ.LEDER	KONTROLL	GODKJENT
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan 3. etasje SØR
Plan 1. etasje NORD

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		21.31	F



2ets NORD REV F

NR	REV. GJELDER	DATO
F	IG-søk, revidert	04/03/2013
E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	BRN
25	777 + 1285

ADRESSE Frænav 70
6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER LØNSET EIENDOM INVEST AS
FJØRTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 90756135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

RIB
RIV
RIE
RIBr

TEGNEANSVARLIG	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	ENH	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan 2. etasje NORD

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		21.41	F



3ets NORD REV F

NR	REV. GJELDER	DATO
F	IG-søk, revidert	04/03/2013
E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	BNR
25	777 + 1285

ADRESSE: Frænav 70, 6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER: LØNSET EIENDOM INVEST AS
FLØTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 90755135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61

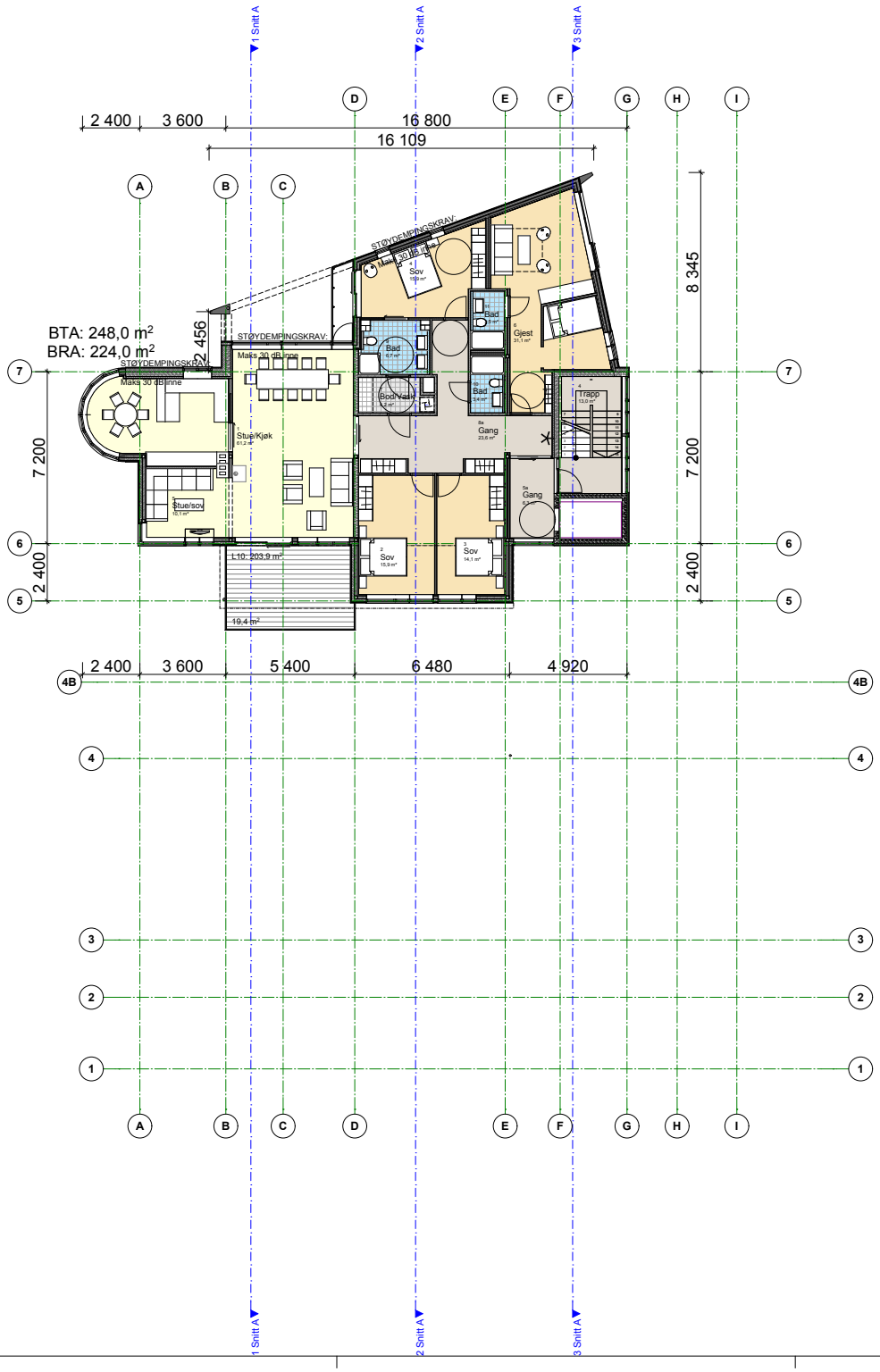
RIB
RIV
RIE
RIBr

TEGNEANSVARLIG	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan 3. etasje NORD

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		21.51	F



4ets NORD REV F

NR	REV. GJELDER	DATO
F	IG-søk, revidert	04/03/2013
E	IG-søk	23/01/2013
D	Oppstart	31/09/2012
C	Justert ifm anbudsforhandlinger	27/09/2012

Skisse

Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70

PROSJEKT NR 201114

GNR	BRN
25	777 + 1285

ADRESSE Frænav 70
6413 Molde

AREAL BTA	AREAL BRA	BEBYGD AREAL	TOMTEAREAL

TILTAKSHAVER LØNSET EIENDOM INVEST AS
FLØTMANNSGATA 2, 6413 MOLDE
TLF 907550135

ARK ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 00 FAX 71 24 02 01

RIB
RIV
RIE
RIBr

TEGNEANSVARLIG	DATO	PROSJEKT	KONTROLL	SIGNATUR
BB/KB	10/02/12	KB	BB/KB	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201114	mm	1:100

Plan 4. etasje NORD

FAGREF.	BYGG.D	TEGN.NR.	REV.NR.
A		21.61	F

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/212

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/1417-0	Rita Jarholm Fagerhaug	25/777	31.05. 2012

Rammetillatelse til riving av eksisterende bygg og oppføring av to lavblokker og tilhørende anlegg, gnr 25 bnr 777 og 1285, Frænavegen 70 og Fuglsetvegen 3 B. Lønset Eiendom Invest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 777 og 1285	Byggested: Frænavegen 70, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Lavblokker
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Lønseth Eiendom Invest AS
Antall bruksenheter: 10	Grad av utnytting: 48,7 %
Bruksareal*): 2009 m^2	
Bebygd areal*): 638 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 02.04.12 om rammetillatelse til riving av eksisterende bolighus med garasjer på eiendommene samt oppføring av to sammenbygde boligblokker med fire plan, og tilhørende anlegg. Boligblokken mot nord har 4 etasjer med leiligheter og blokk mot sør har 3 etasjer med leiligheter og felles parkeringskjeller under bakken. Blokkene har adkomst fra Fuglsetvegen via parkeringskjeller og heis, i tillegg er det adkomst fra utvendig parkeringsplass. Saken var komplett for behandling.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	Hele tiltaket	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitektur	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502201132 for Frænavegen 70 og Fuglsetvegen 3 B, regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, % BYA= 50 % medregnet parkeringsareal på bakken. Vedtatt 24.05.12.

Tilknytning til veg og ledningsnett
Veg: Kommunal veg
Vann: Offentlig vannverk
Avløp: Offentlig avløpsanlegg

Overvann: avløpssystem
Fjernvarme: Molde sentrum

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde bydrift har i notat datert 16.04.12, gitt følgende uttale kort gjengitt: - *Presiserer at adkomst på brei front ikke er gunstig og fremholder at parkering skal skje på egen grunn*.

Molde Vann - og Avløp KF har i notat datert 17.04.12, gitt følgende uttale kort gjengitt: - *Det er tiltakshavers ansvar å ta vare på offentlig ledningsanlegg slik at det fungerer tilfredsstillende under utbyggingsperioden. Ved eventuell omlegging av eksisterende rørledninger skal dette prosjekteres og omsøkes.*

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er omsøkt og tilpasset ny godkjent reguleringsplan og tiltaket er innenfor rammene i gjeldende plan. Tiltaket svarer også visuelt og løsningsmessig til illustrasjoner som følger planen.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Blokkene ligger avtrappet i terrenget og gir et godt visuelt inntrykk. Omsøkt prosjekt er godt vurdert i plansaken. Det er gjort beregninger av størrelse på uteoppholdsareal og det er gjort vurdering av at disse er innenfor rammene til kravet i planen. Det er en del godt tilrettelagte felles utearealer og disse kompenserer for det ellers noe bratte området rundt bygningene. eiendommen. Tiltaket svarer ellers til kravene med hensyn parkering i planen og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 kreves det at eiendommene gnr. 25 med bnr. 777 og 1285, blir sammenslått etter matrikkellova. Dette for å sikre fellesrettigheter på eiendommen.

Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
Det bygges på selveiertomter i regulert område og dette blir ivaretatt gjennom plan med rekkefølgebestemmelser og ved senere godkjent sanitærmelding.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Det er ikke mottatt nabomerknader i byggesaken.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarlig foretak godkjent som omsøkt.

Fjernvarme
Tomta ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor dette området er det tilknytningsplikt for alle nybygg og bygninger hvor det foretas hovedombygging. Det betyr at nevnte bygninger skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf. byggteknisk forskrift § 14-8.

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 rammetillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan, tegning nr. 20.01, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.01, parkeringskjeller sør, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.11, 1. etasje sør, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.21, 2. etasje sør, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.31, 3. etasje sør og 1. etasje nord, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.41, 2. etasje nord, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.51, 3. etasje nord, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.61, 4. etasje nord, datert 10.02.12
   - Snittegning nr. 26.01, datert 10.02.12
   - Snittegning nr. 26.02, datert 10.02.12
   - Snittegning nr. 26.03, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.01 sør, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.02 nord, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.03 vest, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.04 øst, datert 10.02.12
   - Terrengsnitt 1 og 2, tegning nr. 26.04, datert 15.02.12

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

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

5. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 kreves det at eiendommene gnr 25 bnr 777 og 1285 blir sammenslått etter matrikkellova før utstedelse av ferdigattest.

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.

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

Kommunen vil også føre tilsyn med universell utforming på fellesareal og tilgjengelighetskravet til boliger jf. TEK. Tilsynet begrunnes med mistanke om avvik fra gjeldende krav. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller nevnte krav må innsendes senest innen 2 mnd. men vi gjør oppmerksom på at eventuelle avvik må lukkes/avklares før det gis igangsetting for tiltaket.

Igangsettingstillatelse:
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 / søknad om utslippstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF.
4. Uttalelse/samtykke/godkjenning fra Molde brann- og redningstjeneste til brannrapport.
5. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller krav til tilgjengelighet og universell utforming i kapittel 8 og 12 i TEK 10, jf. varsel om tilsyn.
6. Før området opparbeides skal det foreligge en godkjent plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann og avløp) jf. reguleringsbestemmelsenes § 5.1.

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.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2012/1417.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Rita Jarholm Fagerhaug

Kopi til:
Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/544

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/1417-0	Rita Jarholm Fagerhaug	25/777/25/1285	20.11.2012

Igangsettingstillatelse for rivearbeider, gnr 25 bnr 777 og 1285, Frænavegen 70/Fuglsetvegen 3 B. Lønseth Eiendom Invest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 777	Byggested: Frænavegen 70, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Riving av eksisterende bygg
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Lønseth Eiendom Invest AS

Søknaden
Det vises til søknad om igangsettingstillatelse av riving samt grunn- og terrengarbeid mottatt 26.10.12. På grunn av manglende dokumentasjon endres søknad til kun igangsetting for riving av eksisterende bygninger på eiendommene, endring datert 19.11.12. Saken er da komplett for behandling.

Rammetillatelse er gitt den 31.05.12 i sak 2012/1417, DS 12/212.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	Hele tiltaket	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom AS	PRO/UTF	Riving og sanering	2

Innkomne uttalelser og merknader:
Det er i mail datert 19.11.12 fra tiltakshaver erklært at panthavere er varslet om tiltaket.

KOMMUNENS VURDERING

Forholdet til andre myndigheter
Det foreligger godkjent sanitærmelding fra Molde Vann- og Avløp KF, datert 02.11.12.

Ansvar og kontrollomfang
Det er kun gitt godkjenning for omsøkte ansvarsretter som er nødvendig for dette vedtak.
Det er også gitt tilbakemelding på at brannteknisk dokumentasjon må forestås av firma med kompetanse i tiltaksklasse 3, samt at det må foreligge geoteknisk prosjektering før videre arbeid i tomten.

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 rivearbeider under følgende forutsetninger:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan, tegning nr. 20.01, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.01, parkeringskjeller sør, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.11, 1. etasje sør, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.21, 2. etasje sør, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.31, 3. etasje sør og 1. etasje nord, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.41, 2. etasje nord, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.51, 3. etasje nord, datert 10.02.12
   - Plantegning nr. 21.61, 4. etasje nord, datert 10.02.12
   - Snittegning nr. 26.01, datert 10.02.12
   - Snittegning nr. 26.02, datert 10.02.12
   - Snittegning nr. 26.03, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.01 sør, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.02 nord, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.03 vest, datert 10.02.12
   - Fasadetegning nr. 27.04 øst, datert 10.02.12
   - Terrengsnitt 1 og 2, tegning nr. 26.04, datert 15.02.12

   Tegninger lagt inn på nytt pga. feil i lenke i rammetillatelsen.

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

4. Frakobling av vann, avløp og strøm skal gjøres i samråd med Molde Vann og Avløp KF og Istad Nett AS.

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.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.
Kommunen vil også føre tilsyn med universell utforming på fellesareal og tilgjengelighetskravet til boliger jf. TEK. Tilsynet begrunnes med mistanke om avvik fra gjeldende krav. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller nevnte krav må innsendes senest innen 2 mnd. men vi gjør oppmerksom på at eventuelle avvik må lukkes/avklares før det gis igangsetting for tiltaket.

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 Molde brann- og redningstjeneste til brannrapport.
4. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller krav til tilgjengelighet og universell utforming i kapittel 8 og 12 i TEK 10, jf. varsel om tilsyn.

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.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2012/1417.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Rita Jarholm Fagerhaug

Kopi til:
Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/566

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/1417-0	Rita Jarholm Fagerhaug	25/777/25/1285	06.12.2012

Igangsettingstillatelse for grunn-, terreng- og landmålingsarbeider, gnr 25 bnr 777 og 1285, Frænavegen 70/Fuglsetvegen 3B. Lønseth Eiendom Invest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 777 og 1285	Byggested: Frænavegen 70, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Grunn og terrengarbeid inkludert landmålingsarbeider.
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Lønseth Eiendom Invest AS

Søknaden
Det vises til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 23.11.12 for grunn og terrengarbeider inkludert landmålingsarbeider. Saken var komplett for behandling den 30.11.12.

Rammetillatelse er gitt den 31.05.12, vedtak nr. DS 12/212 og igangsettingstillatelse for rivearbeider er gitt den 20.11.12, vedtak nr. DS 12/544.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	Hele tiltaket	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom AS	PRO/UTF	Riving og sanering	2
Consulentpartner AS	PRO/UTF	Utstikking av tiltaket med overføring fra plan til terreng samt innmåling med dokumentert plassering.	2
Norconsult AS	PRO	Geoteknikk med feltregistrering og kontrollarbeid i forbindelse med grave og fjellsprengningsarbeid.	3
Romsdal Anlegg AS	UTF	Grunnarbeid med landskapsutforming	3

Innkomne uttalelser og merknader:
Det er ikke mottatt merknader til denne igangsettingssøknaden.

KOMMUNENS VURDERING

Forholdet til andre myndigheter
Det kreves ikke nye avklaringer for denne igangsettingssaken.

Ansvar og kontrollomfang
Det er kun gitt godkjenning for omsøkte ansvarsretter som er nødvendig for dette og tidligere vedtak etter avtale med søker.

Det er søkt ansvarsrett for brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3, med referanse til et byggdetaljblad. Da det ikke er avklart om dette omfatter den totale brannprosjekteringen for tiltaket, og vi avventer behandling av denne ansvarsretten i påvente av presisering av denne søknaden, dette i samråd med søker. Vi har også kommet til at det blir riktig å stille krav til uavhengig kontroll for brannteknisk prosjektering (KPR), jf. SAK10, §§14-2 bokstav d) og 14-3. Kravet om uavhengig kontroll representerer delvis en endring av den praksis vi tidligere har hatt, og at krav om obligatorisk uavhengig kontroll iverksettes 01.01.2013.

Videre ber vi om at skisserte fagområder som det er vist til i gjennomføringsplanen som får konsekvens av brannklasse og risikoklasse for bygget, blir vurdert og ivaretatt med ansvarsrett i riktig tiltaksklasse. Her nevnes blant annet prosjektering av bæresystem for tiltaket som nå er henvist til i tiltaksklasse 2.

Videre godkjennes omsøkt prosjektering for geoteknikk i tiltaksklasse 3, v/ Norconsult AS.

Det er også søkt om lokal godkjenning for utførelse av grunn og terrengarbeider tiltaksklasse 3, ved firma Romsdal Anlegg AS. Dette firma innehar sentral godkjenning i tiltaksklasse 2, for PRO og UTF innen fagområdet. Firmaet har i tillegg vist til erfaringskompetanse som ligger godt over kravet til tiltaksklasse 2 og har referert flere prosjekter med lignende tiltak og utførelse. Det er også vist til at det er 2 stk. innen foretaket med bergsprengningskompetanse, hvor hver av dem har erfaring på mere enn 8 år. Vi har derfor vurdert det slik at det kan gis lokal godkjenning for utførelse UTF i tiltaksklasse 3 for grunn og terrengarbeider til Romsdal Anlegg AS. Dette da fagområdets utførelse ligger i grensesnittet til utførelse i tiltaksklasse 3, samt at firma har dokumentert erfaringskompetanse fra tilsvarende utførte tiltak.

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 grunn og terrengarbeider inkludert landmålingsarbeider 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 og kommunens vurdering.

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.

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

Kommunen vil også føre tilsyn med universell utforming på fellesareal og tilgjengelighetskravet til boliger jf. TEK. Tilsynet begrunnes med mistanke om avvik fra gjeldende krav. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller nevnte krav må innsendes senest innen 2 mnd. men vi gjør oppmerksom på at eventuelle avvik må lukkes/avklares før det gis igangsetting for tiltaket.

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 Molde brann- og redningstjeneste til brannrapport.
4. Dokumentasjon på at tiltaket oppfyller krav til tilgjengelighet og universell utforming i kapittel 8 og 12 i TEK 10, jf. varsel om tilsyn.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2012/1417.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Rita Jarholm Fagerhaug

Kopi til:
Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 13/140

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/1417-0	Mona Aagaard-Nilsen	25/777/25/1285	22.03.2013

Endring av rammetillatelsen og igangsettingstillatelse for resterende arbeider på gnr. 25 bnr. 777, Frænavegen 70/Fuglsetvegen 3B. Lønset Eiendom Invest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 777	Byggested: Frænavegen 70, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Endring av rammetillatelse og igangsetting resterende arbeider
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Lønseth Eiendom Invest AS

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 23.01.13 om endring av rammetillatelsen samt igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket. Endring i rammetillatelsen gjelder hovedsakelig ny planløsninger med tanke på tilgjengelighet, samt endring av atrium/felles terrasse. Saken var komplett for behandling den 22.03.13.

Rammetillatelse er gitt den 31.05.12 i sak DS 12/212, igangsettingstillatelse for rivearbeider er gitt den 20.11.12 i sak DS12/544 og igangsettingstillatelse for grunn-, terreng- og landmålingsarbeider er gitt den 06.12.12 i sak DS 12/566.

Følgende tidligere tegninger/foto og kart utgår som følge av endringssøknaden:
- Situasjonsplan, tegning nr. 20.01, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.01, parkeringskjeller sør, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.11, 1. etasje sør, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.21, 2. etasje sør, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.31, 3. etasje sør og 1. etasje nord, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.41, 2. etasje nord, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.51, 3. etasje nord, datert 10.02.12
- Plantegning nr. 21.61, 4. etasje nord, datert 10.02.12
- Snittegning nr. 26.01, datert 10.02.12
- Snittegning nr. 26.02, datert 10.02.12
- Snittegning nr. 26.03, datert 10.02.12
- Fasadetegning nr. 27.01 sør, datert 10.02.12
- Fasadetegning nr. 27.02 nord, datert 10.02.12
- Fasadetegning nr. 27.03 vest, datert 10.02.12
- Fasadetegning nr. 27.04 øst, datert 10.02.12
- Terrengsnitt 1 og 2, tegning nr. 26.04, datert 15.02.12

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	Hele tiltaket	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom AS	PRO/UTF	Riving og sanering	2
ConsulentPartner AS	PRO/UTF	Utstikking av tiltaket med overføring fra plan til terreng samt innmåling med dokumentert plassering.	2
ConsulentPartner AS	PRO	Konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk	2
Norconsult AS	PRO	Geoteknikk med feltregistrering og kontrollarbeid i forbindelse med grave og fjellsprengningsarbeid.	3
Sweco Norge AS	PRO	Brannteknisk prosjektering	3
Sprinkler Partner AS	PRO	Sprinkleranlegg	3
MIFO AS	PRO/UTF	Brannalarm og ledesystemer	3
Asplan Viak AS	PRO	Lydteknisk prosjektering inkl. støykildeberegning	2
O.A. Sanne AS	PRO/UTF	Sanitæranlegg	2
YIT AS	PRO/UTF	Luftbehandling	2
Reber Schindler Heis AS	PRO/UTF	Prosjektering og installering heis	2
COWI AS	KPR	Brannkonsept ytelsesnivå	3
Romsdal Anlegg AS	UTF	Grunnarbeid med landskapsutforming	3
O.A. Sanne AS	UTF	Sprinkleranlegg	3
Murmester Terje Kvalvaag AS	UTF	Montering av piper og ovner.	2
Murmester Terje Kvalvaag AS	UTF	Montering av membran på våtrom og flislegging	1
Fræna Byggservice AS	UTF	Plass-støpte betongkonstruksjoner, tømrerarbeid, stålarbeider, montering av vinduer, dører og innredninger	2

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde Brann- og redningstjeneste har i notat av 22.02.13 uttalt at det ikke er merknader til brannteknisk dokumentasjon.

KOMMUNENS VURDERING

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

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 rammetillatelse og igangsettingstillatelse for resterende arbeider 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, tegning nr. 20.01, datert 04.03.13
   - Situasjonsplan forenklet, tegning nr. 20.02, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.01, parkeringsetasje, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.11, 1. etasje sør, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.21, 2. etasje sør, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.31, 3. etasje sør og 1. etasje nord, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.41, 2. etasje nord, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.51, 3. etasje nord, datert 04.03.13
   - Plantegning nr. 21.61, 4. etasje nord, datert 04.03.13
   - Snittegning nr. 26.01, datert 04.03.13
   - Snittegning nr. 26.02, datert 04.03.13
   - Snittegning nr. 26.03, datert 04.03.13
   - Fasadetegning nr. 27.01 sør, datert 04.03.13
   - Fasadetegning nr. 27.02 nord, datert 04.03.13
   - Fasadetegning nr. 27.03 vest, datert 04.03.13
   - Fasadetegning nr. 27.04 øst, datert 04.03.13
   - Terrengsnitt 1 og 2, tegning nr. 26.04, datert 23.01.13

3. 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.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode 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 2012/1417.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Kopi til:
Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/115

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
Ketil Bjerkeland	2012/1417-0	Fridtjof Denneche	25/777/25/1285	25.03.2014

Tillatelse til endring av ansvarsretter på gnr. 25 bnr. 777 - Frænavegen 70 - Lønseth Eiendom Invest AS

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 777	Byggested: Frænavegen 70, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Endring av ansvarsrett
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Lønseth Eiendom Invest AS

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 25. februar 2014 om endring av ansvarsrett i forbindelse med luftbehandling. Saken var komplett for behandling den.

Det er tidligere fattet følgende vedtak i denne saken:
- Rammetillatelse for riving av eksisterende bygg og oppføring av to lavblokker og tilhørende anlegg er gitt den 31.05.12 i sak DS 12/212.
- Igangsettingstillatelse for rivearbeider er gitt den 30.11.12 i sak DS 12/544.
- Igangsettingstillatelse for grunn-, terreng-, og landmålingsarbeider er gitt den 06.12.12 i sak DS 12/566
- Endring av rammetillatelsen og igangsettingstillatelse for resterende arbeider er gitt den 22.03.12 i sak DS 13/140.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang etter endringssøknaden:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Arkitektkontoret BBW AS	SØK	Hele tiltaket	2
Arkitektkontoret BBW AS	PRO	Arkitektur	2
AF Decom AS	PRO/UTF	Riving og sanering	2
ConsulentPartner AS	PRO/UTF	Utstikking av tiltaket med overføring fra plan til terreng samt innmåling med dokumentert plassering.	2
ConsulentPartner AS	PRO	Konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk	2
Norconsult AS	PRO	Geoteknikk med feltregistrering og kontrollarbeid i forbindelse med grave og fjellsprengningsarbeid.	3
Sweco Norge AS	PRO	Brannteknisk prosjektering	3
Sprinkler Partner AS	PRO	Sprinkleranlegg	3
MIFO AS	PRO/UTF	Brannalarm og ledesystemer	3

Asplan Viak AS	PRO	Lydteknisk prosjektering inkl. støykildeberegning	2
O.A. Sanne AS	PRO/UTF	Sanitæranlegg	2
Bratseth og Gikling Elektro AS avd. Molde	**PRO/UTF**	**Luftbehandling fra 01.01.14**	**2**
Reber Schindler Heis AS	PRO/UTF	Prosjektering og installering heis	2
COWI AS	KPR	Brannkonsept ytelsesnivå	3
Romsdal Anlegg AS	UTF	Grunnarbeid med landskapsutforming	3
O.A. Sanne AS	UTF	Sprinkleranlegg	3
Murmester Terje Kvalvaag AS	UTF	Montering av piper og ovner.	2
Murmester Terje Kvalvaag AS	UTF	Montering av membran på våtrom og flislegging	1
Fræna Byggservice AS	UTF	Plass-støpte betongkonstruksjoner, tømrerarbeid, stålarbeider, montering av vinduer, dører og innredninger	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502201132 for Frænavegen 70 og Fuglsetvegen 3 B, regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Uttalelser og merknader
Det er ikke kommet inn merknader til endringssøknaden.

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

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 2012/1417.

Med hilsen

Tommy Haugan
Konst. enhetsleder

Fridtjof Denneche
Avdelingsingeniør

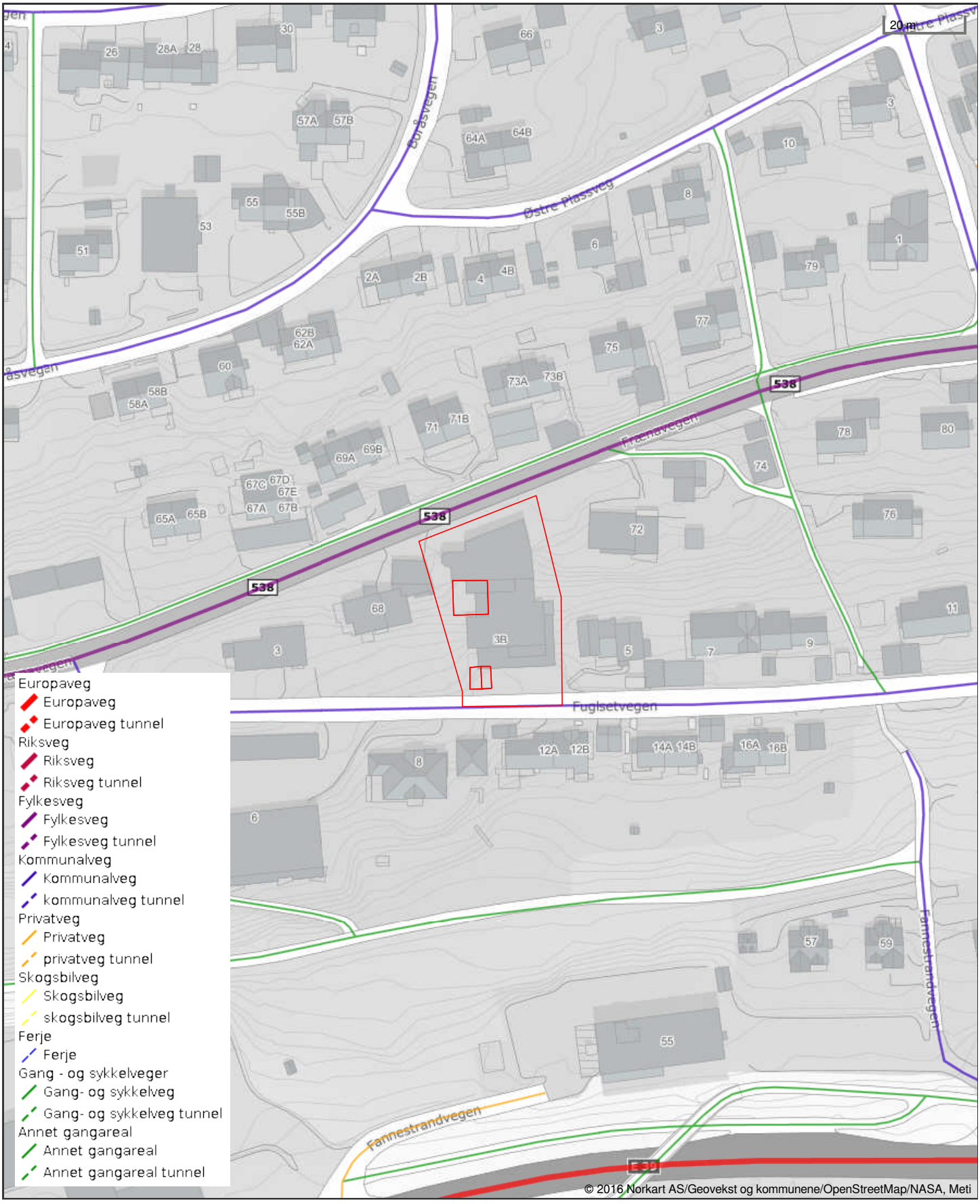
(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:

Lønseth Eiendom Invest AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/777//



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

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

Dato: 24.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**777**	Fnr:		Snr:	**9**
Adresse:	**Fuglsetvegen 3B, 6415 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

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.**	25	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Fuglsetvegen 3B, 6415 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	7 394,50 kr
Eiendomsskatt	18 338,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	4 590,72 kr
Vann	6 697,08 kr
Sum	**37 734,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	263 m2	12.63	1/1	0 %	3 320,90 kr	830,23 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	263 m3	12.70	1/1	0 %	3 339,05 kr	834,76 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	263 m2	15.01	1/1	0 %	3 946,97 kr	986,75 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	263 m3	14.60	1/1	0 %	3 841,11 kr	960,27 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	25%	1 stk	3061.25	1/10	0 %	306,13 kr	76,53 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	1 stk	4442.50	1/10	0 %	444,25 kr	111,06 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	3 stk	2281.25	1/10	0 %	684,38 kr	171,10 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	191,20 kr
eSkatt - Boliger	0%	4658500 Prom	3.60	1/1	0 %	16 771,00 kr	4 192,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	263 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**36 713,59 kr**	**9 178,15 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.

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
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 25 Bnr 777 Fnr 0 Snr 9

Eiendommens adresse:

Fuglsetvegen 3B, 6415 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 663 972
Som sekundærbolig:	kr 6 655 886

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 22.04.2026

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:	**25**	Bnr:	**777**	Fnr:		Snr:	**9**
Adresse:	**Fuglsetvegen 3B, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 27.09.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 19.10.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

1 Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er "Fugelsetvegen 3b sameie".

Sameiet består av eiendommen gnr 25 bnr 777 i Molde kommune.

Sameiet består av 10 eierseksjoner. 8 er rene boligseksjoner, mens 2 er bolig og grunn- seksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 118/1288
Seksjon 2, sameiebrøk 103/1288
Seksjon 3, sameiebrøk 108/1288
Seksjon 4, sameiebrøk 97/1288
Seksjon 5, sameiebrøk 90/1288
Seksjon 6, sameiebrøk 97/1288
Seksjon 7, sameiebrøk 148/1288
Seksjon 8, sameiebrøk 142/1288
Seksjon 9, sameiebrøk 180/1288
Seksjon 10, sameiebrøk 205/1288

2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3 Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4 Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8 Sameiernes ansvar utad

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

9 Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.
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.

11 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

12 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

13 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

14 Styret

14.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha (tre) medlemmer.
Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.
Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.
Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

15 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

16 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

17 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

18 Forretningsfører
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

19 Inhabilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.
Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

20 Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

21 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.

22 Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

23 Revisjon
Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

24 Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

25 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

26 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

27 Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

BankID Signing
Trond Lønseth (Fuglsetvegen 3
2025-05-07
BankID Signing
Irene Kleveland
2025-05-07
BankID Signing
Stig Hammarbäch
2025-05-07

Årsoppgjør for

FUGLSETVEGEN 3B SAMEIE

914123003

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		490 942	645 923
Sum driftsinntekter		**490 942**	**645 923**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-714 639	-349 717
Sum driftskostnader		**-714 639**	**-349 717**
Driftsresultat		**-223 697**	**296 206**
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		4 120	3 824
Sum finansinntekter		**4 120**	**3 824**
Netto finans		**4 120**	**3 824**
Årsresultat		**-219 577**	**300 030**
Overføringer			
Annen egenkapital		-219 577	300 030
Sum overføringer		**-219 577**	**300 030**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 249	25 800
Andre kortsiktige fordringer		51 821	62 673
Sum fordringer		**54 070**	**88 473**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 214	287 028
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**101 214**	**287 028**
Sum omløpsmidler		**155 285**	**375 501**
SUM EIENDELER		**155 285**	**375 501**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		141 452	361 029
Sum opptjent egenkapital		**141 452**	**361 029**
Sum egenkapital		**141 452**	**361 029**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 833	14 472
Sum kortsiktig gjeld		**13 833**	**14 472**
Sum gjeld		**13 833**	**14 472**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 285**	**375 501**

Molde_____/_____ 2025

Trond Lønseth styrets leder	Irene Kleveland styremedlem	Stig Hammarbäch styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedprinsipp

Inntekt resultatføres når den er opptjent som normalt vil være på leveringspunktet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt resultatføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024. Selskapet har benyttet seg av adgangen til å fravelge revisor.
Selskapet kommer ikke inn under lov om tjenestepensjon, og slik ordning er ikke etablert.

Note 1 - Spesifiserte andre driftskostnader

	2024	**2023**
Lys, varme	26 512	36 872
Renhold	78 057	98 890
Brannvern. alarmkostnader	13 179	12 593
Leie datasystemer	8 120	7 104
Rekvisita	0	601
Reparasjon og vedlikehold	471 969	58 218
Regnskapshonorar	27 344	30 024
Internett	50 914	52 261
Forsikring	35 924	50 715
Bank-og kortgebyr	2 620	2 439
SUM	**714 639**	**349 717**

Følgende dokument **Referat sameiemøte i Sameiet Fuglsetvegen 3b for 2024** er signert av:

Lønseth, Trond - 16.06.2025 12:22:39 (UTC)

Nordhaug, Anbjørn - 12.06.2025 15:57:22 (UTC)

Tornes, Jan Petter - 12.06.2025 06:50:23 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

Signident

Referat fra sameiermøte i Sameiet Fuglsetvegen 3b

Mandag 2.juni 2025 kl. 18 ble det avholdt sameiermøte i Holm Elektro sine lokaler i Fannestrandsveien 53 i Molde

Følgene saker var til behandling:

1. Trond Lønseth ble valgt til å lede møte.
2. Innkalling og dagsorden ble godkjent og vedtatt.
3. Anbjørn Nordhaug og Jan Petter Tornes ble valgt til å undertegne protokollen
4. Regnskap, med fastsettelse av resultat for 2024 ble vedtatt.
6. Eventuelt. Ingen konkrete saker ble behandlet.

Styret velges for to år av gangen og neste valg er i 2026

Møtet ble hevet.

Attestert kopi av dok.nr. 2014/599568/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 15:11
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601616009
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991816569	LØNSETH EIENDOM INVEST AS		Fløtmannsgata 2, 6413 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	777

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	777	0	1	118 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	2	103 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	3	108 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	4	97 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	5	90 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	6	97 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	7	148 / 1288	Boligseksjon	Ja	Ja
1502	25	777	0	8	142 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	9	180 / 1288	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	777	0	10	205 / 1288	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
11 JULI 2014
Molde kommune
Sign.:



Begjæring om 1) ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Lønseth Eiendom Invest A/S	
Adresse: Flótmannsgata 2	
Postnr.: 6413 Poststed: Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 991 816 569 Ref. nr.:	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde Kommune	25	777		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991 816 569	Lønseth Eiendom Invest A/S	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	118	B	13				25				37				49			
2	B	103	B	14				26				38				50			
3	B	108	B	15				27				39				51			
4	B	97	B	16				28				40				52			
5	B	90	B	17				29				41				53			
6	B	97	B	18				30				42				54			
7	B	148	BG	19				31				43				55			
8	B	142	B	20				32				44				56			
9	B	180	B	21				33				45				57			
10	B	205	BG	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1288 = nevner: 1288

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Rekvirentens underskrift
6/6-2014	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

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

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 6/6-14	TRONDE LØNSETH LØNSETH EIENDOM INVEST A/S	

Dato	Rekvirentens underskrift
6/6-2014	

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) SE KART OG MELDING

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
25	777			MOLDE

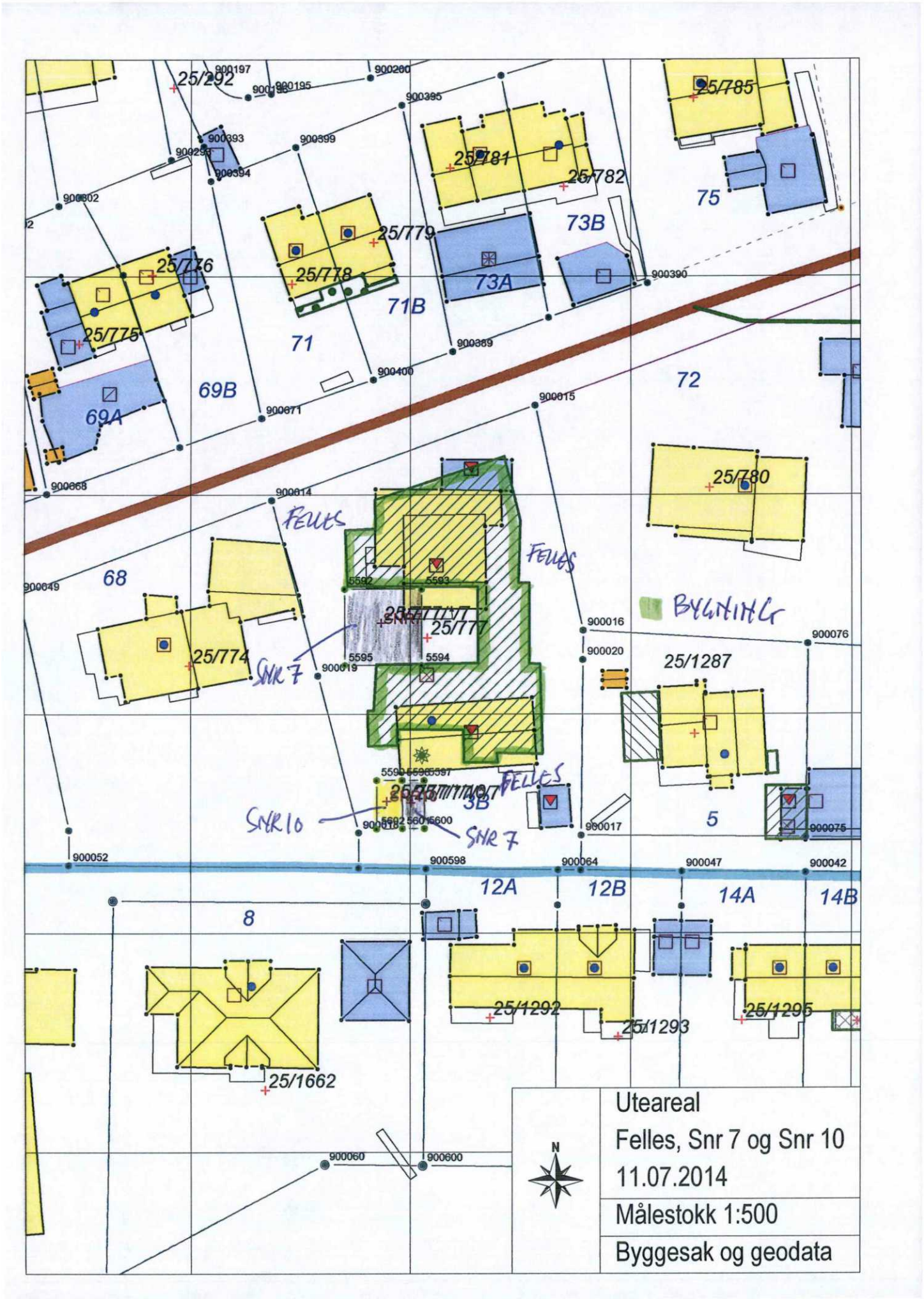
Dato	Stempel og underskrift
11.07.2014	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

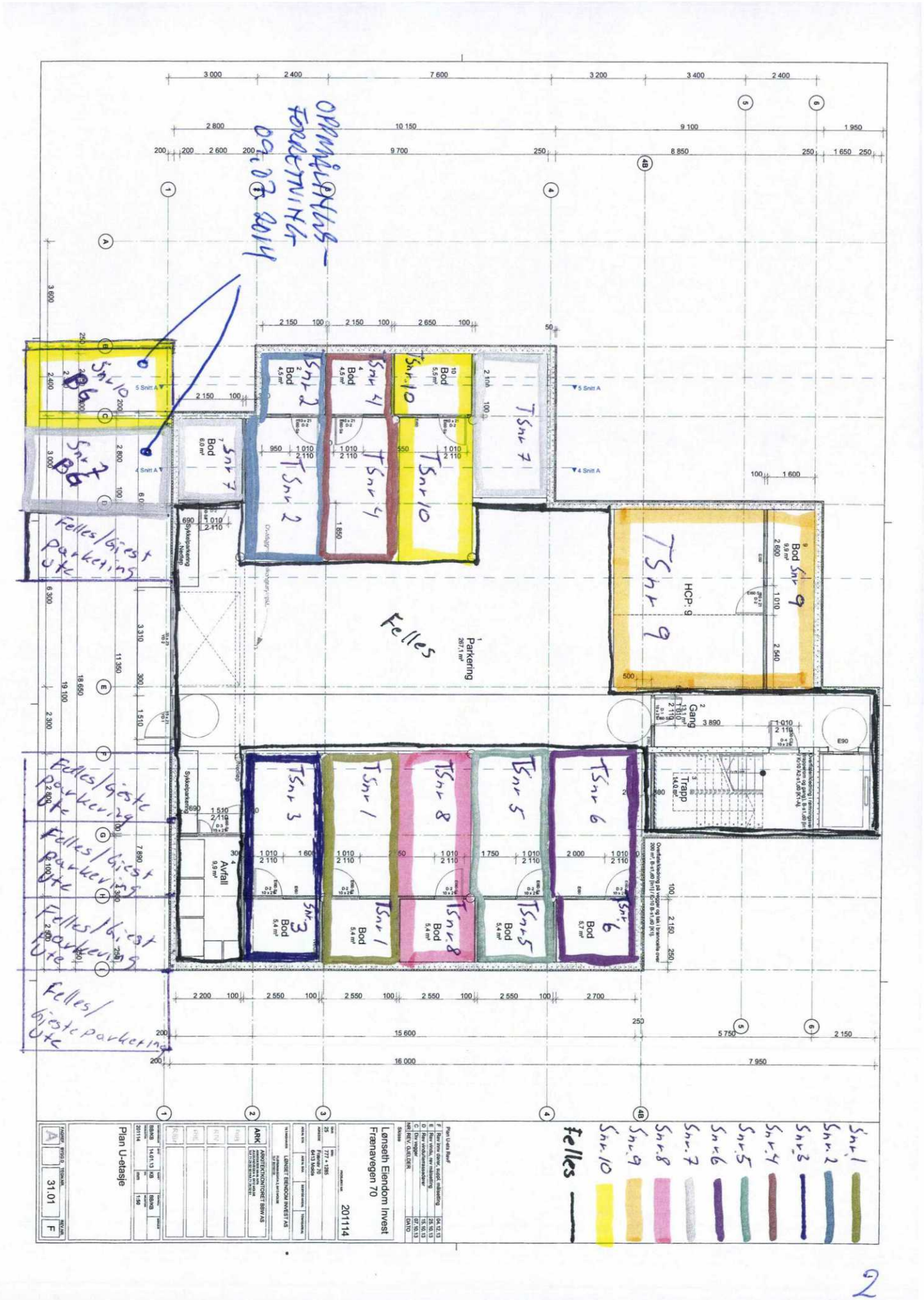
Noter:

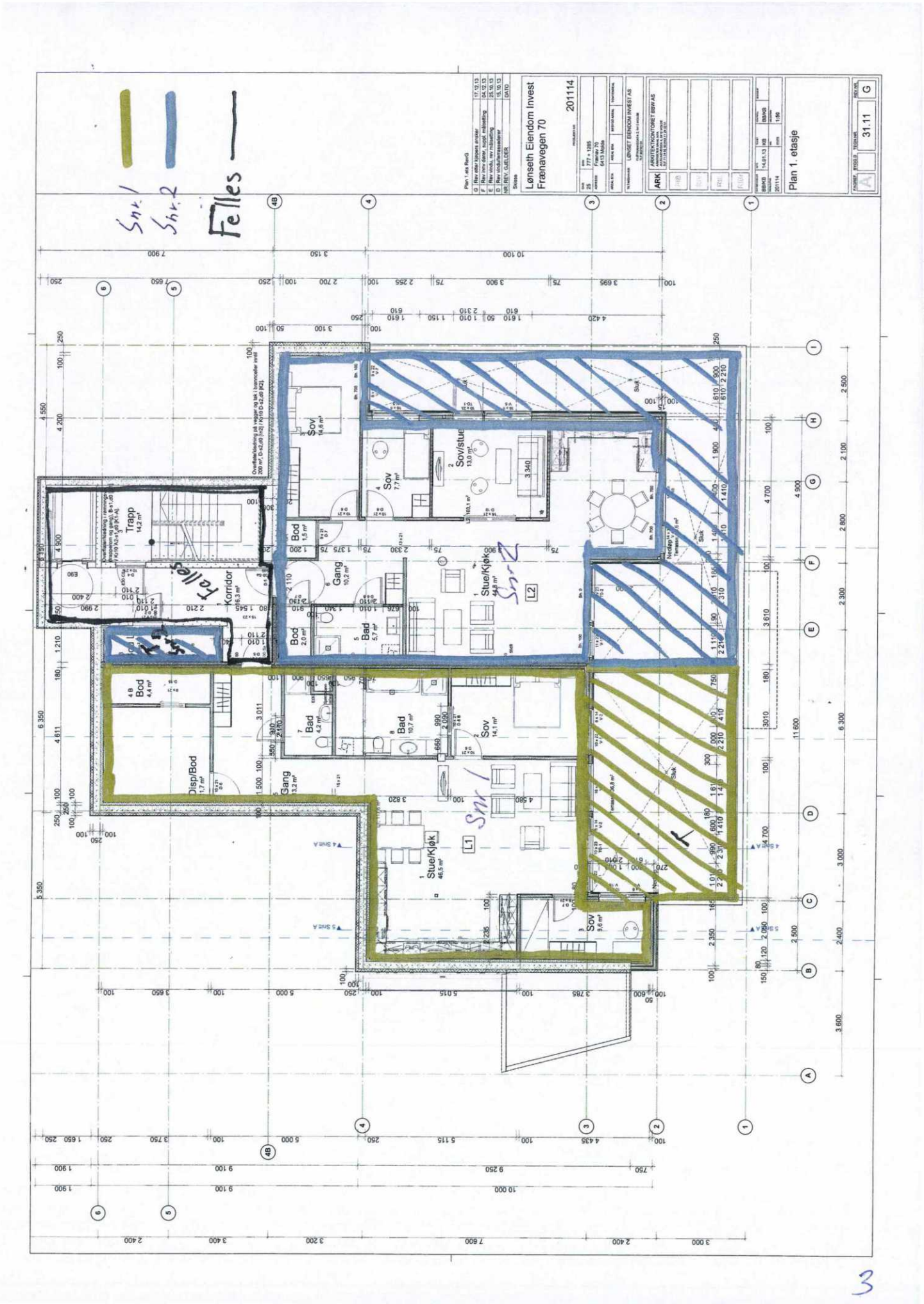
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det 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.

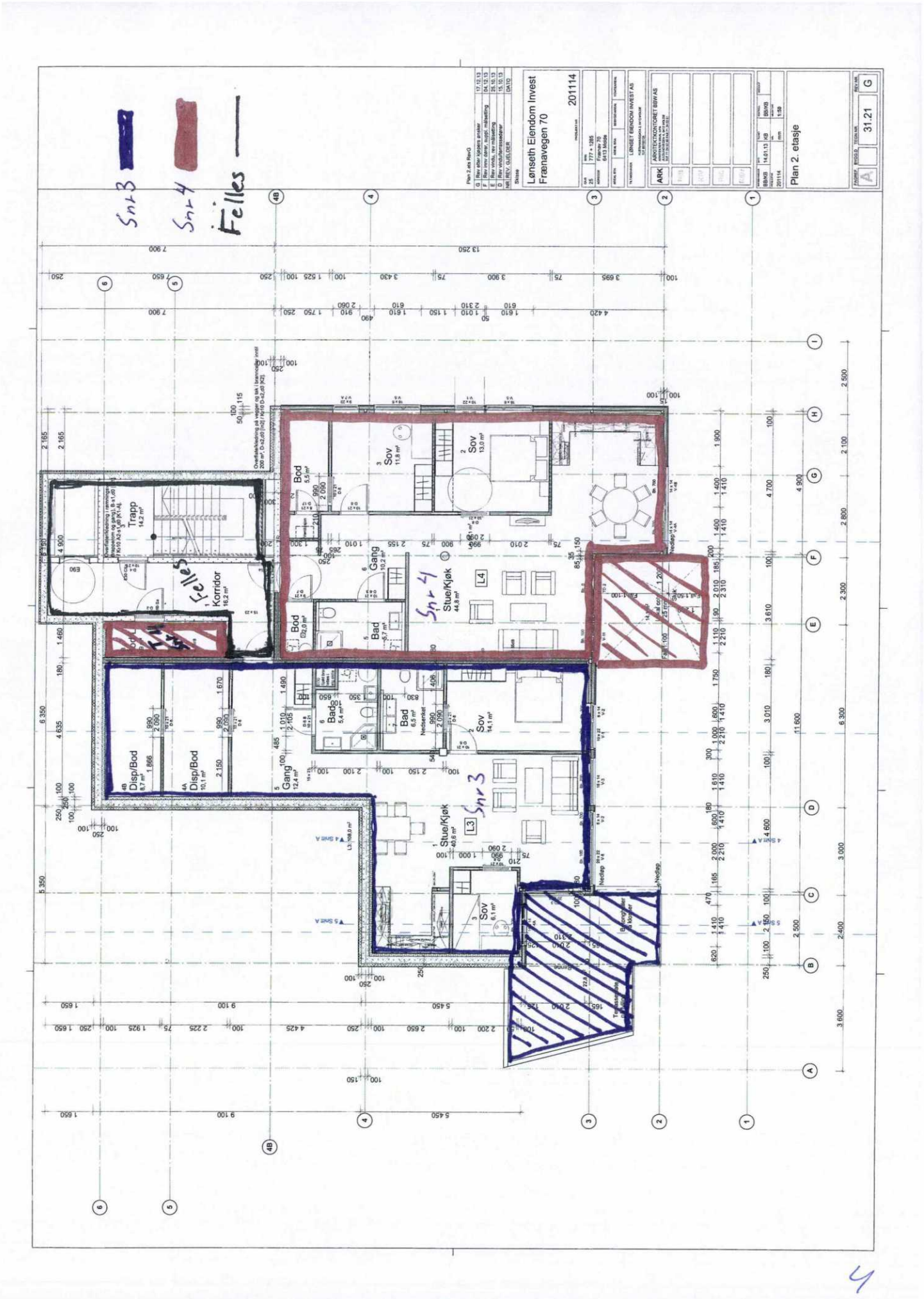
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

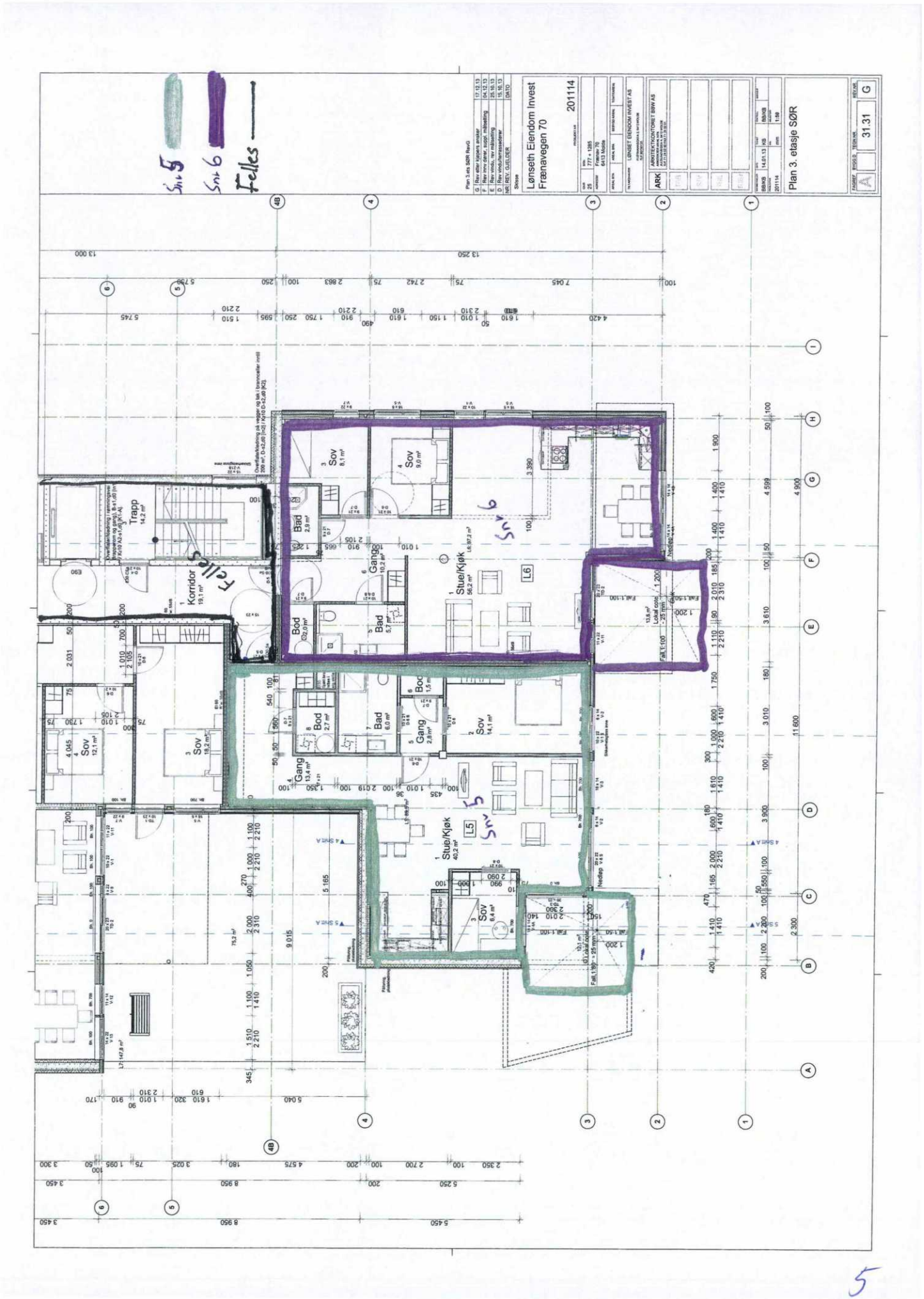
Dato	Rekvirentens underskrift
6/6-2014	

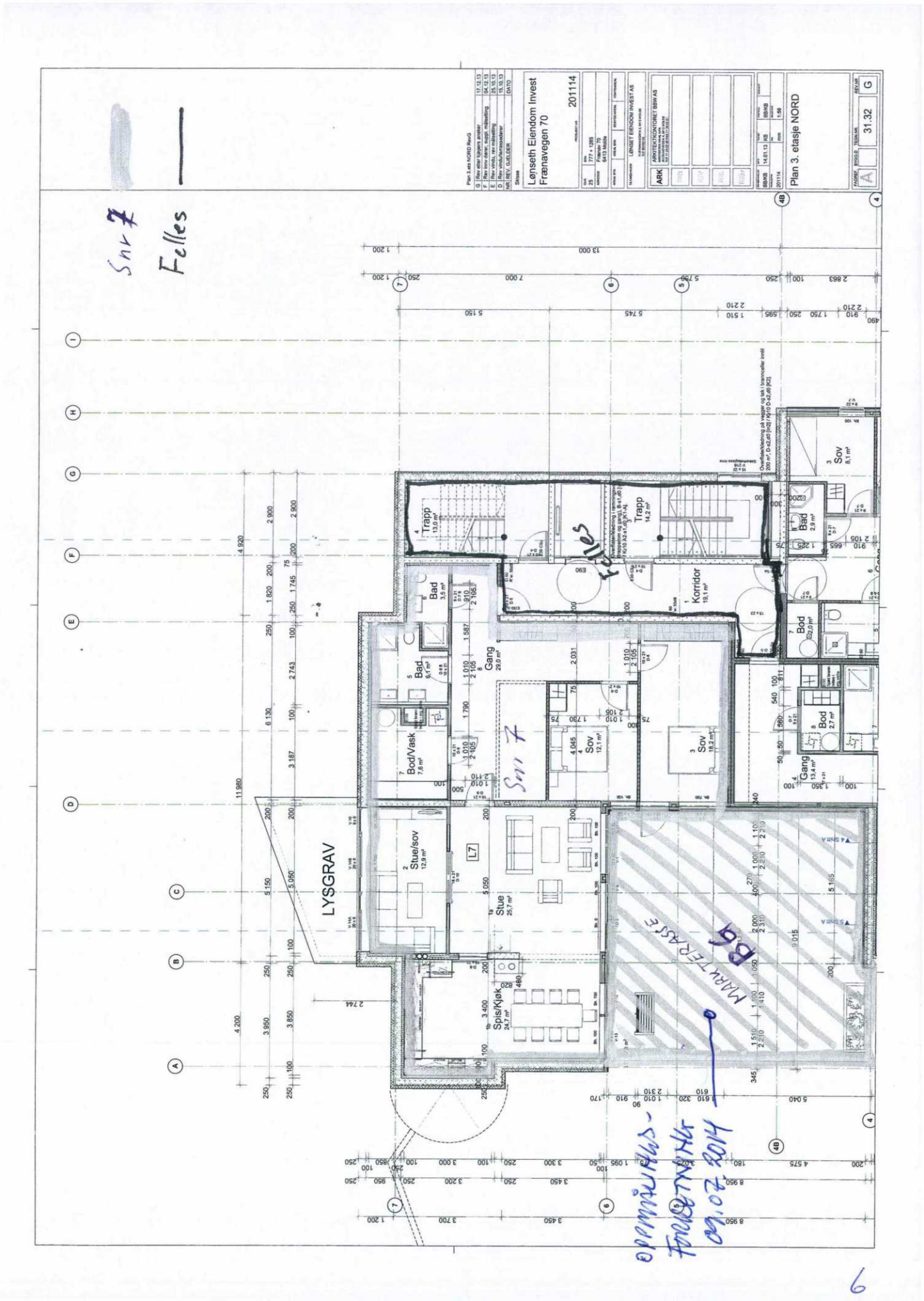

25/292
25/785
25/781
25/782
75
73B
25/779
25/778
25/776
25/775
73A
71B
71
69B
69A
72
25/780
FELLES
68
25/774
SNR 7
25/777
BYGNING
25/1287
SNR 10
3B
5
12A
12B
14A
14B
8
25/1292
25/1293
25/1295
25/1662
Uteareal
Felles, Snr 7 og Snr 10
11.07.2014
Målestokk 1:500
Byggesak og geodata

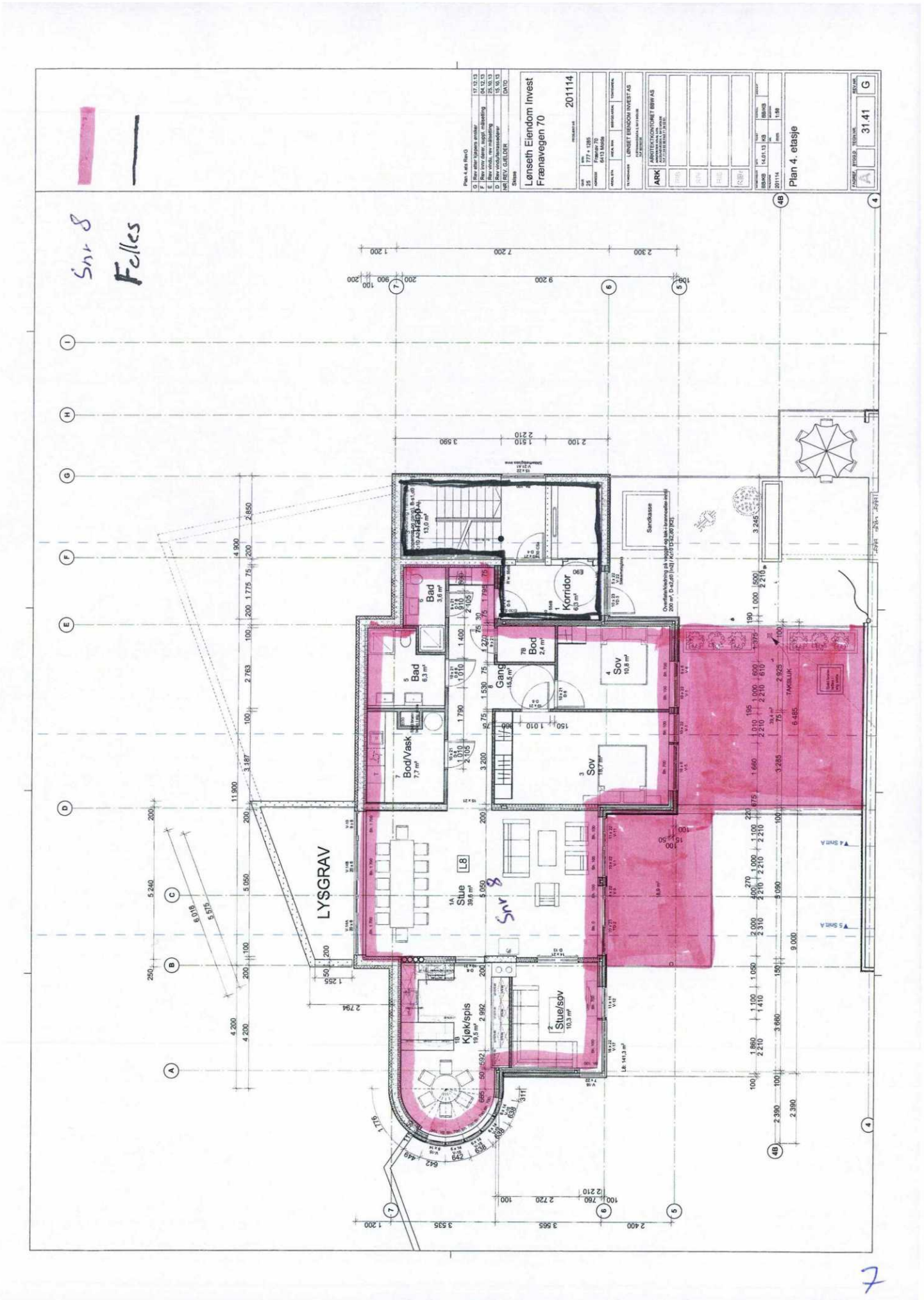

Felles
Tsnr 1
Tsnr 2
Tsnr 3
Tsnr 4
Tsnr 5
Tsnr 6
Tsnr 7
Tsnr 8
Tsnr 9
Tsnr 10
Plan U-etasje
Lønseth Eiendom Invest
Frøanavegen 70
201114
31.01
F

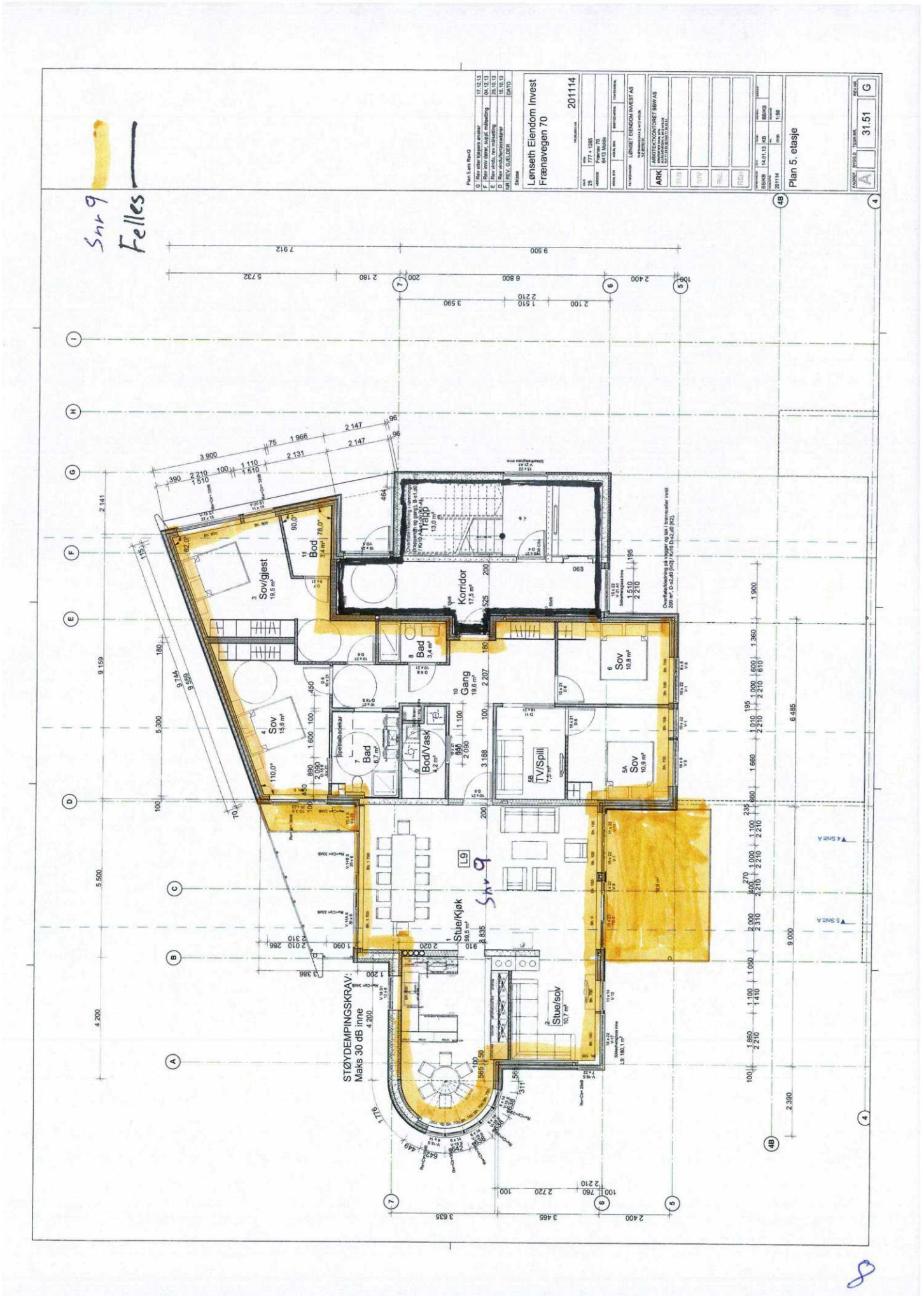

Snr 1
Snr 2
Felles
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
Plan 1. etasje
31.11
Trapp
Korridor
Felles
Sov
Sov/stue
Bod
Gang
Bad
Stue/Kjøk
L1
L2
Disp/Bod
Snr 1
Snr 2
3

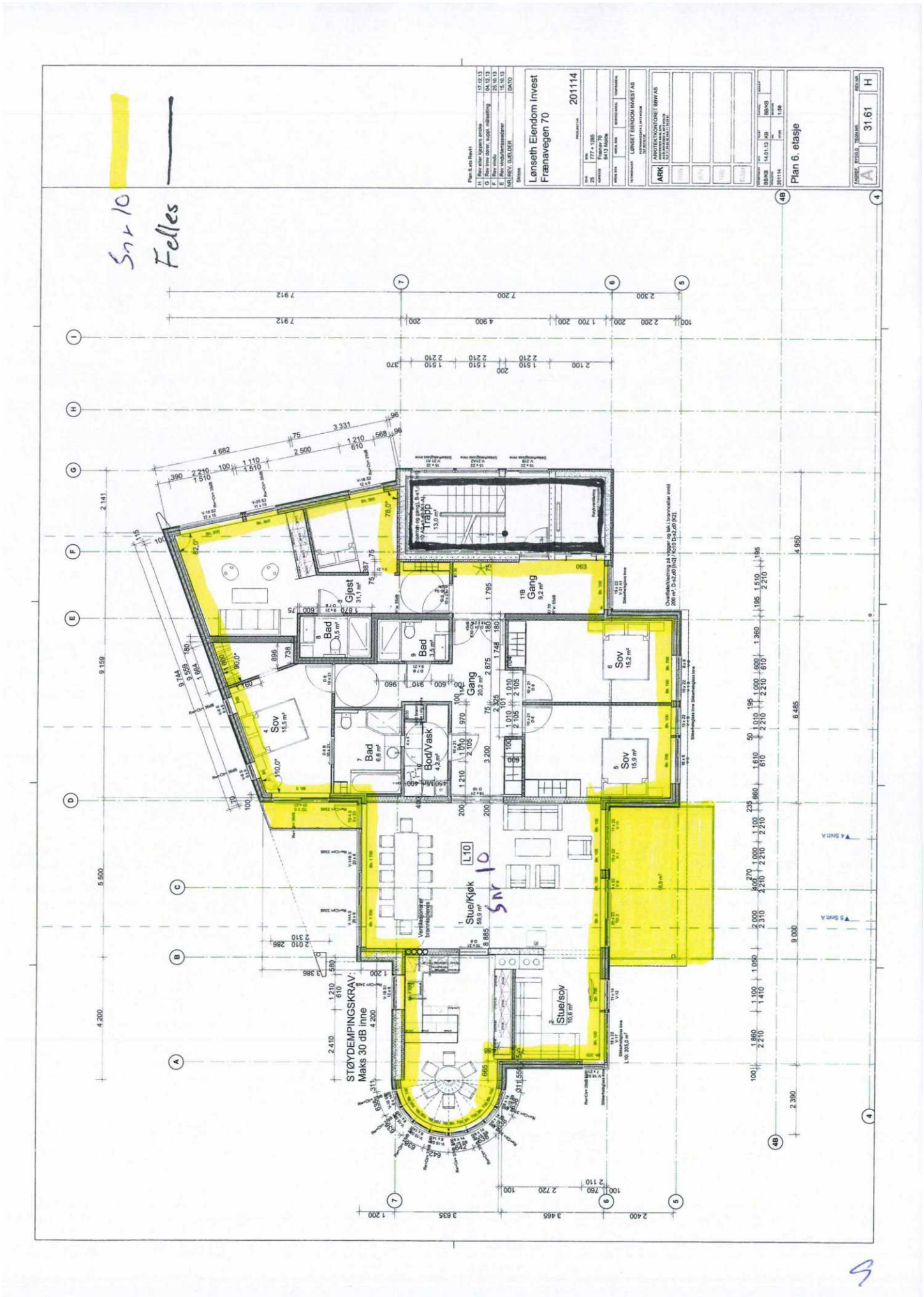

Snr3
Snr4
Felles
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
Plan 2. etasje
31.21
Trapp
Korridor
Felles
Bod
Sov
Gang
Bad
Stue/Kjøk
Snr 4
Disp/Bod
Snr 3
L4
L3
4


Felles
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
Plan 3. etasje SØR
31.31
Trapp
Korridor
Bad
Gang
Stue/Kjøk
Sov
L6
L5


Plan 3. etasje NORD
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
LØNSET EIENDOM INVEST AS
ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARK
31.32
Felles
Snr 7
LYSGRAV
MARKTERRASSE
Trapp
Korridor
Bad
Gang
Bod
Sov
Bod/Vask
Stue/sov
Stue
Spis/Kjøk
L7


Snr 8
Felles
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
Plan 4. etasje
31.41
G
LYSGRAV
Stue
Kjøk/spis
Stue/sov
Bad
Bod/Vask
Gang
Korridor
Sov
Sandkasse
TAKSLUK


Snr 9
Felles
Plan 5.etg RevG
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
Plan 5. etasje
LØNSET EIENDOM INVEST AS
ARKITEKTKONTORET BBW AS
Sov/gjest
Bod
Trapp
Korridor
Bad
Gang
Sov
Bad
Bod/Vask
TV/Spill
Sov
Stue/Kjøk
Stue/sov
STØYDEMPINGSKRAV:
Maks 30 dB inne
L9
Snr 9
8


Syv 10
Felles
Lønseth Eiendom Invest
Frænavegen 70
201114
Plan 6. etasje
31.61
Trapp
Gang
Gjest
Bad
Sov
Bod/Vask
Stue/Kjøk
Stue/sov
L10
STØYDEMPINGSKRAV:
Maks 30 dB inne

enova

Energiattest



Adresse	
Fuglsetvegen 3B, 6415 MOLDE	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287247**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300302208**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **777**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
107,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
108,27 kWh/m²	**20 670 kWh**



Fuglsetvegen 3B, 6415 MOLDE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fuglsetvegen 3B, 6415 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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: 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 16: 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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.

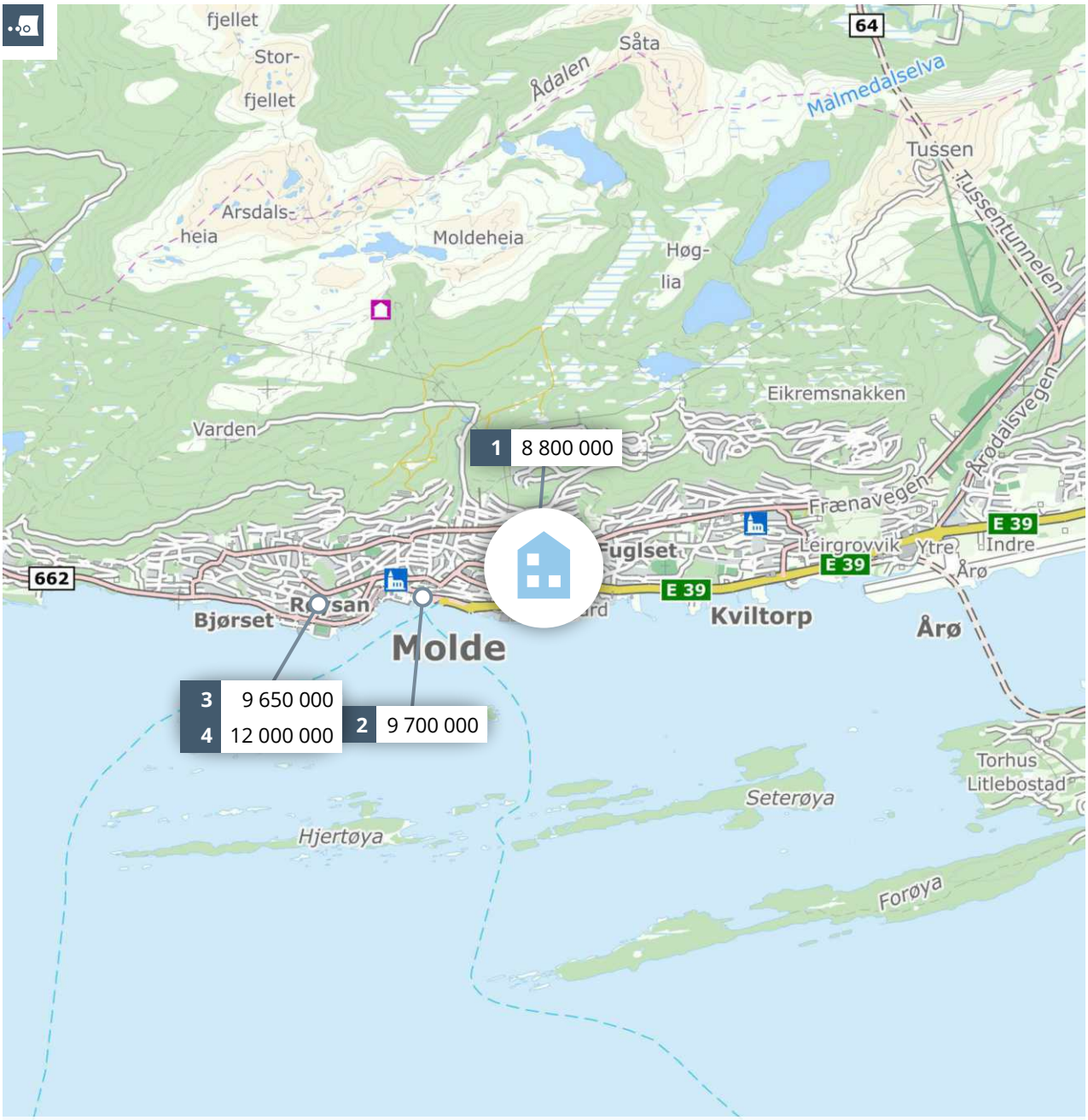
https://www.enova.no/energimerking

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

FUGLSETVEGEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 14.04.2026

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: Emil Hollingen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Fuglsetvegen 3 B, 6415 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 25 BNR 777 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS LINGEDALEN

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	52 083
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasje	5

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fuglsetvegen 4 147 m² 2013 5. etg 2 sov	11.12.2024	8 000 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**59 864**
2 Kåre Solhjells veg 4 102 m² 2018 6. etg 2 sov	10.10.2023	8 250 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**95 098**
3 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 19 123 m² 2004 5. etg 2 sov	22.09.2025	8 800 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**78 455**
4 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 19 240 m² 2004 5. etg 4 sov	19.08.2023	15 000 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**50 000**

Kort om eiendommen:
Stor leilighet på ca. 192 kvm på Fuglset med standard fra byggeår.

Boligen ligger i nest øverste etasje og har meget god utsikt.

Innhold:
Gang, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, stor stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til stor, overbygd veranda.

Videre har leiligheten 2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg og stor sportsbod.

Fra garasjenanlegget er det heis- og trappeadkomst til leiligheten.

Innvendig standard:
Leiligheten har god standard fra byggeår.

Leiligheten har noe bruksslitasje ut over det vanlige. Noe oppussing må trolig påregnes i tiden fremover.

Kontroll av offentlige dokumenter:
Eier har ikke fremlagt godkjente tegninger eller ferdigattest. Det vites derfor ikke om bygningsmassen er lovlig oppført. Det tas forbehold om dette.

Andre forbehold:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport av eiendommen. Det kan derfor være elementer megler har oversett som kan ha betydning for verdien. Denne vurderingen er basert på en visuell besiktigelse, opplysninger av eier og en sammenligning av aktuelle eiendommer.

Det er ikke innhentet de tinglyste dokumentene i grunnboken. Det vites ikke om det finnesnrettigheter/forpliktelser som kan påvirke verdien på eiendommen. Det tas forbehold om dette.

Det er svært få sammenlignbare leiligheter på denne størrelsen som er solgt i Molde.

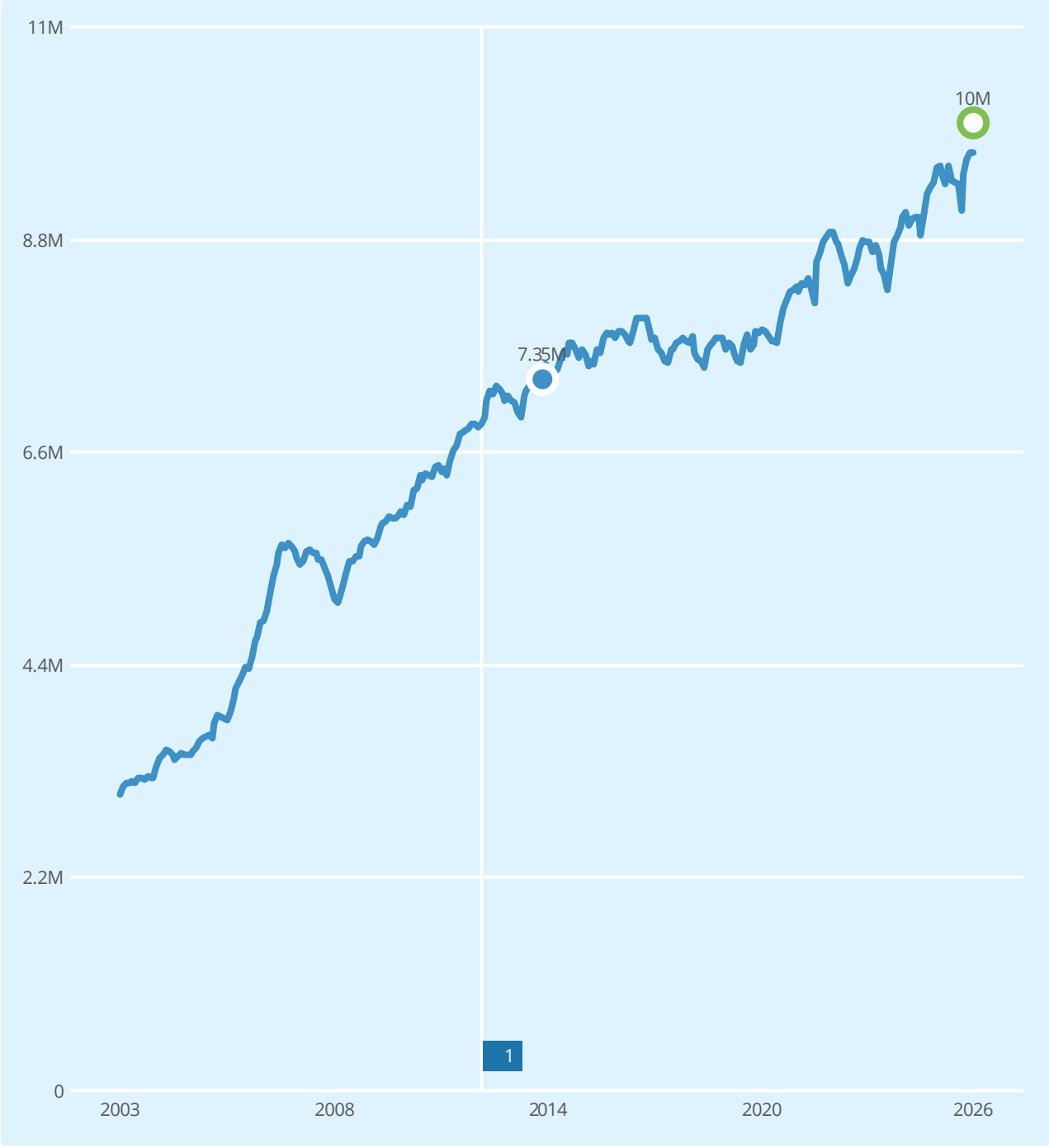
Kilder:
Matrikkelinformasjon
Seeiendom.no
Grunnbok
Opplysninger fra eier på befaring

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2014		29.07.2014	-	7 350 000	-	7 350 000

Leiligheter til salgs i 6415 MOLDE nå

3
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 833 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i 6415 MOLDE siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

2 444 000 Prisantydning i snitt
2 426 000 Salgspris i snitt
2.4M

Solgt i snitt i løpet av
149
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 083 Fuglsetvegen 3 B Totalpris 10 000 000
46 638 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
43 592 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fuglsetvegen 3B, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 777, Snr. 9, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260051

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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