PRIVATMEGLEREN

ÅRØMYRAN 29B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilghet i horisontalt delt tomannsbolig.

Årømyran 29 B, 6421 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 33, bnr. 325, snr. 11

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



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25244 **Referansenummer:** AU1400

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Selveierleilghet i horisontalt delt tomannsbolig.

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

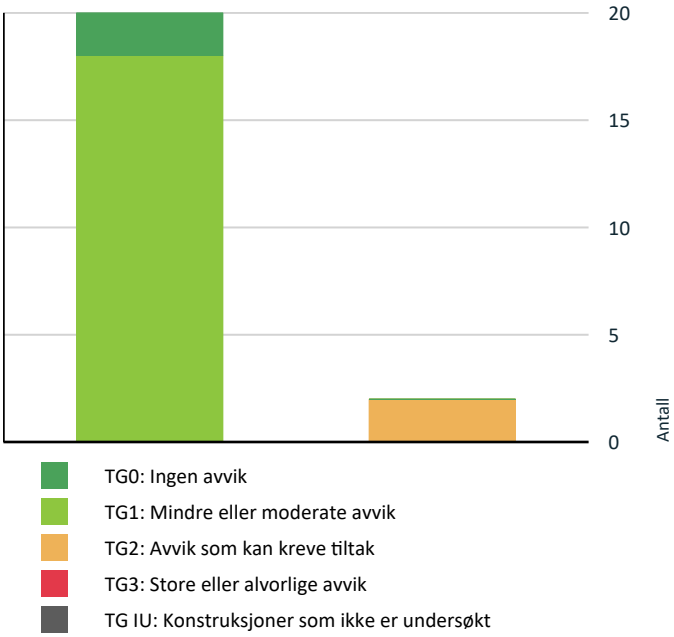
Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

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 i rom under terreng, samt i 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.

Selveierleilghet i horisontalt delt tomannsbolig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILGHET I HORISONTALT DELT



Byggeår
2020

Kommentar
Boligen oppført i tiden 2019/2020.
Første gan bebodd i april i 2020

Standard
Normal boligstandard

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass.

Når det gjelder stort fast vindu i stue mot sør som går helt ned til gulv, så må dette ha personsikkerhetsglass. Dette ble undersøkt ved leverandar pr mail samme dag som befaring, og følgende svar er mottatt fra Norgesvinduet:

"Vi har sjekka din ordre 565546 – og v2 i denne ordren – skråkarm 1285/2985/2243mm – er med sikkerhetsglass begge sider.

Type glass: 3-lag energi S (33.1S-18Ar-4-18Ar-s4h)2B2/1C2 lam utv / herdet innv.

Kari Ann H.Naustdal - Salg Sogn&Fjordane, Møre&Romsdal
Norgesvinduet Bjørlo AS."

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Understøttet veranda av tre med terrassedekke av trebord og rekkverk av glass, med metall handrekke foran stue. Takoverbygd.

Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med strekkmetall tre.

Trappen mangler handrekke på en side. Dette er krav for alle trapper. Forholdet her gjelder en felles trapp og bør derfor tilligge sameiets ansvar.

Andre utvendige forhold - 2

Bygningsmassen med utvendig bygningskropp med vinduer og ytterdører - samt alle utvendige tekniske anlegg og ellers felles tekniske anlegg er sameiets fellesansvar og således ikke en del av denne rapportens undersøkelse og vurdering.

Bygningen er oppført på betongplate på mark. Over plate er det trekonstruksjon i to plan med utvendig royal impregnert trepanel. Saltak av tre med sannsynligvis betong takstein som tekking. Vinder av tre med 3-lags isolerglass. Hvit ytterdør av tre med små glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør er heve/skyvedør av tre med 3-lags glass.

Boligen har ferdigattest datert 04.05.2021

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I himling er det malte glatte plater og tak-ess plater. På vegger er det foliekledde plater på soverom og teknisk rom, og ellers malte glatte plater. Våtromsplater i bad.
På gulv er det laminat. Flis i bad.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mot 1 etg er det etasjeskiller av tre.

Målt helning i stue/kjøkken og hovedsoverom.
Kuler og svanker finnes inntil 3-4 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 0 Radon

Når det gjelder radonsperre eller tilsvarende tiltak, stilles det ikke særskilte krav til dokumentasjon av selve utførelsen. Det er tilstrekkelig at ansvarlig foretak har utstedt samsvarserklæringer som bekrefter at grunn- og betongarbeid er utført i henhold til gjeldende regelverk. Dette danner grunnlaget for at ferdigattest blir utstedt. TG-vurderingen bygger derfor på at ferdigattest foreligger.

Takstmannen har ingen muligheter for å undersøke dette forholdet nærmere

TG 2 Innvendige trapper

Samba trapp i malt utførelse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sambatrapp er ikke godkjent som adkomst til måleverdi areal, eller mellom boligrom, men blir likevel montert som adkomst det er det lite plass til rådighet. Årsak til at trappen ikke er godkjent at den er bratt/for stort stigningsforhold, trinnløsning, bredde, høyde på rekkverk etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her er ikke andre trappeløsninger mulig grunnet plass. Det er derfor ikke angitt noe mulig tiltak og dette er ett forhold man må leve med.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte dører med kompakte speil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kontrollskjema for membran utfylt av utførende, samt kontrollskjema med sluttkontroll fra kontrollerende Øyvind Haugen ble fremlagt under befaringen i boligen i forbindelse med tilstandsrapport utført . Alle dokumenter ligger på boligmappen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er 25 mm total høydeforskjell målt fra topp gulvflate ved terskel og til topp slukrist. I tillegg en fuge på ca 15 mm opp og under terskel. Lokalt fall omlag i tråd med krav. Det er hullyd/bom i en del flis på gulv samt en sokkelflis i hjørne vest i dusj har bom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Store gulvfliser med hullyd/bom er ikke synlig løse, men det kan ikke utelukkes at de kan løsne etterhvert og at det derfor må relimes flis på gulv etter en tid.

Tidligere eier tok i 2020/21 kontakt med ansvarlig firma for membran og flis - Fliseeksperten AS v/Ulrik Post Pedersen. Han skriver følgende på anmodning om enten reliming eller dokumentasjon på at forholdet ikke er en mangel som vil få konsekvenser: "Hei". Bom i sokkeflis. Har ingen konsekvenser. Flis på sokkel er klemt mellom veggflater og gulv. Membran bak er tett og det vil være mer risikabelt å skifte. En slik flis vil ikke kunne løsne og falle av". Boligen er fortsatt under garantiansvar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak på kortere sikt. Hvis flis løsner så må de limes på nytt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmansjett under klemring.
Kontrollskjema for membran utfylt av utførende, samt kontrollskjema med sluttkontroll fra kontrollerende Øyvind Haugen ble fremlagt under befaringen i boligen i forbindelse med tilstandsrapport utført . Alle dokumenter ligger på boligmappen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med grå glatte fronter og hvit heldekkende servantplate. Speilskap med lys over servant. vaskeromsinnredning på mnotsatt side med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusvegger av glass.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er gjort fra soverom mot dusjsone. Ingen fukt i kontrollpunkt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit glatt innredning fra fossline med innbygde hvitevarer. Kitchen board eller tilsvarende plater mellom benk og overskap.

Waterguard og komfyrvakt montert

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast til yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Fordelerskap for trykkvann i bad.

Ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik/mangler

TG 1 Avløpsrør

Synlige stikkledninger i boligen, samt sluk er av plast

Forholdet til lufting av kloakk er ikke mulig å avdekke.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Varmtvannstank

Det er 110 l vv bereder plassert i skap i bad.

TG 1 Vannbåren varme

Det vannbåren gulvvarme i entre, stue/kjøkken og bad.
Sentral/fordelingsstokker i skap i bad. Varmemedie er el. kolbe.

Ingen kjente og opplyste avvik/mangler

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal skjult boliginstallasjon med jordfeil automater i skap. Nytt anlegg i 2020. Samsavarserklæring datert 24.04.2020 fremlagt under befaring. Denne ligger i boligmappen.

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.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samvarserklæring på hovedinnstallasjon og på el. bil lader på boligmappen

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe annet enn TG 1 på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler. Derfor anbefales det å få utført en el. tilsyns kontroll NEK 405-2 i forbindelse med salg av eiendommen. Kun slik vil man få en elektrofaglig vurdering av anlegget

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i himling i entre. Denne går til sentral i teknisk rom som er koblet til strømnett,og har batteri som backup løsning. 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

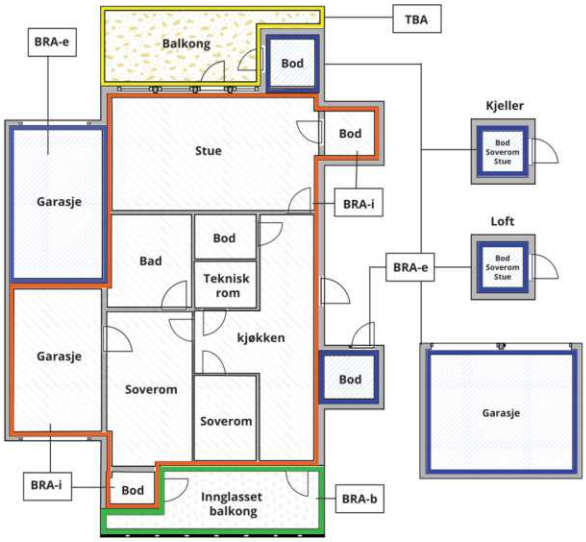
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Selveierleilghet i horisontalt delt tomannsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	10
Hems	10			10	
Andre etasjer/bod ved carport		5		5	
SUM	**77**	**5**			**10**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Hems	Pc-rom/tv-stue med åpen løsning i front - og samba trapp for adkomst		
Andre etasjer/bod ved carport		Bod	

Kommentar

Denne er ca 3-4 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Selveierleilghet i horisontalt delt tomannsbolig.	77	0

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Daniel Fiskum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	325	0	11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Årømyran 29 B

Hjemmelshaver
Fiskum Daniel, Ellingsen Maria Louise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i I Årølia ca 7 km øst for Molde sentrum. Sydvent. Nærområdet består i hovedsak av nyere to og flermannsboliger, samt innslag av eneboliger. Attraktivt boligområde i sterk utvikling de siste årene.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert boligområde

Om tomten

Felles tomt med asfalterte kjøre og parkeringsareal. Mot sør er det plenareal.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av flermannsbolig oppført på betong fundamenter og trekonstruksjoner i to etasjer over betong. Saltak av tre.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.11.2025	Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	17.11.2025	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU1400

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251198

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Fiskum	Maria Louise Ellingsen

Gateadresse
Årømyran 29B

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251198

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Service på varmeanlegg

Arbeid utført av: Molde VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Service på varmeanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla EL-lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251198

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251198

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251198

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Fiskum	d62b68497354dc36f3454 09408c56a697e92fb45	02.11.2025 12:02:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Louise Ellingsen	695170f7f7ba235686da15 b04cae7a9adbd431dc	04.11.2025 17:21:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251198

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.10.2025 12:02

Eiendom 1506-33/325/0/11

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	08.11.2019	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	325	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	11	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Årømyran 29B	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.10.2019	Seksjonering	1506-33/325	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-33/325	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	300719853			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.11.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	134/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	134/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0
H02	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0

Oversiktskart

Adresse: **Årømyran 29B, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/325/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3210 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.10.2025



Matrikkelkart

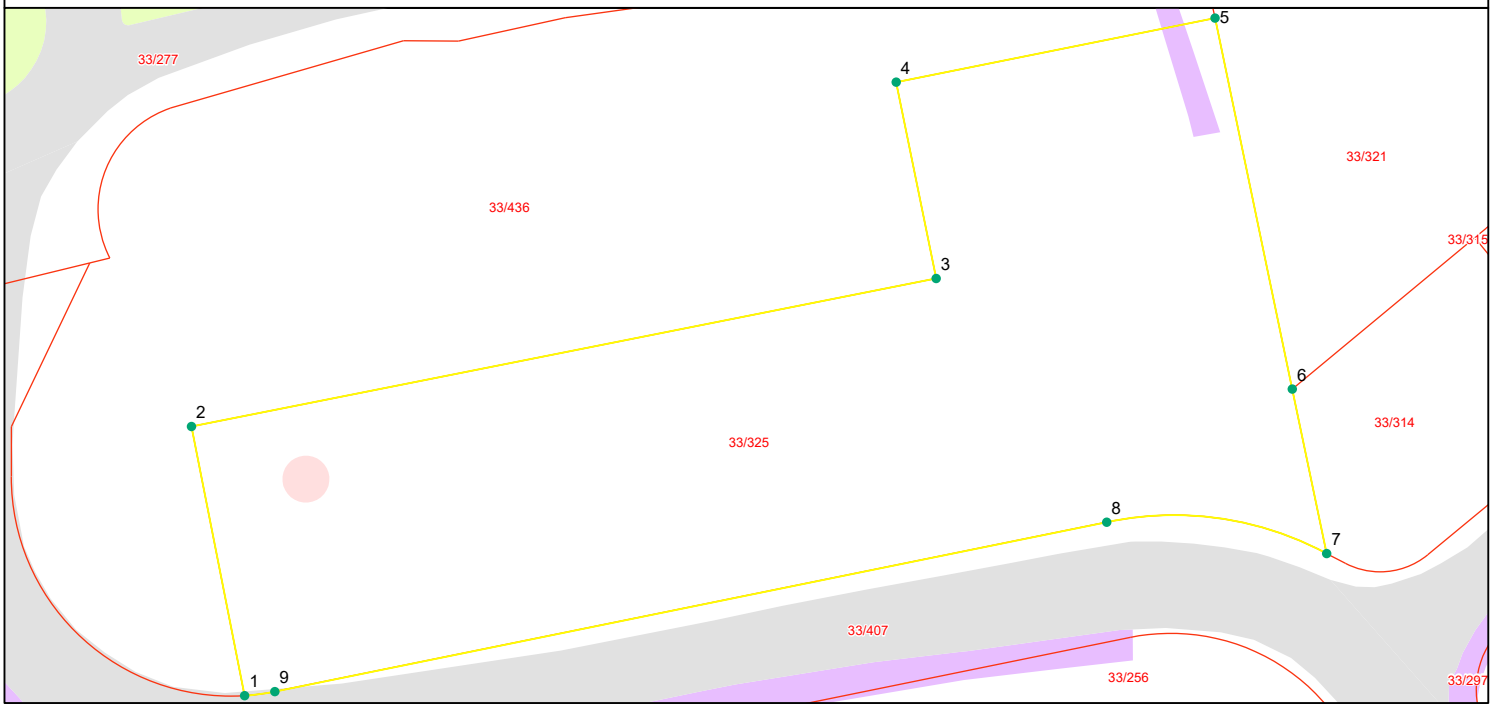
Adresse: **Årømyran 29B, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/325/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3210 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3210 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959379.85	412189.28	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	25.7	0
2	6959405.02	412184.32	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	71	0
3	6959418.86	412253.83	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.77	0
4	6959437.22	412250.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	30.41	0
5	6959443.21	412279.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	35.5	0
6	6959408.52	412287.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.74	0
7	6959393.14	412290.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.21	30.054
8	6959396.07	412269.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	79.39	0
9	6959380.23	412192.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.85	20.508

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/325/0/11
Adresse: Årømyran 29B
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	325	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Årømyran 29B, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

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** 3 210 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 3 210 m^2 **Arealbruk** Forretninger,Nåværende

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	202031
Navn	ÅRØLIVEGEN - ÅRØMYRAN
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3534/202031_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 210 m^2 **Formål** Bolig/forretning **Feltnavn** BKB

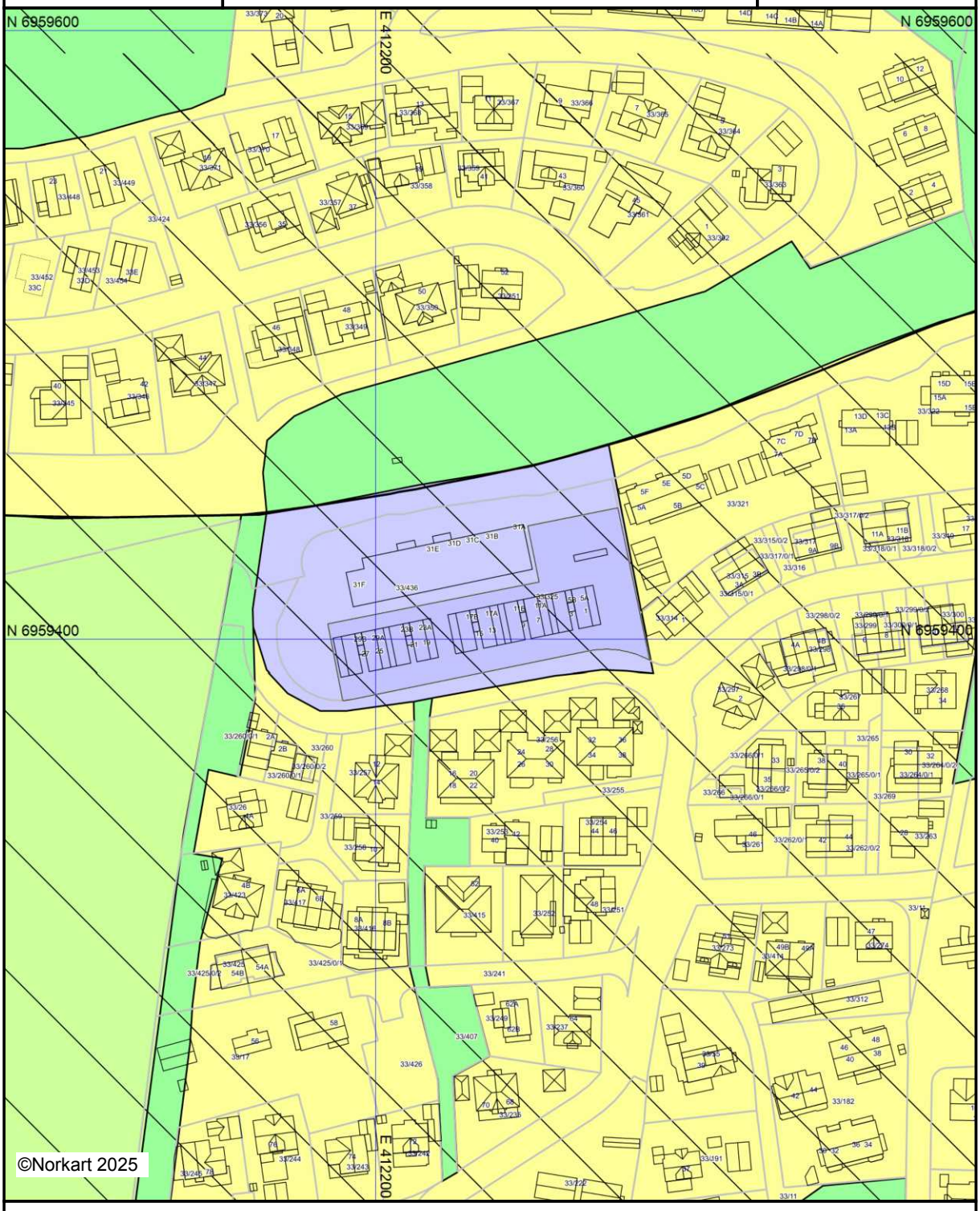
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/325/0/11
Adresse: Årømyran 29B
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

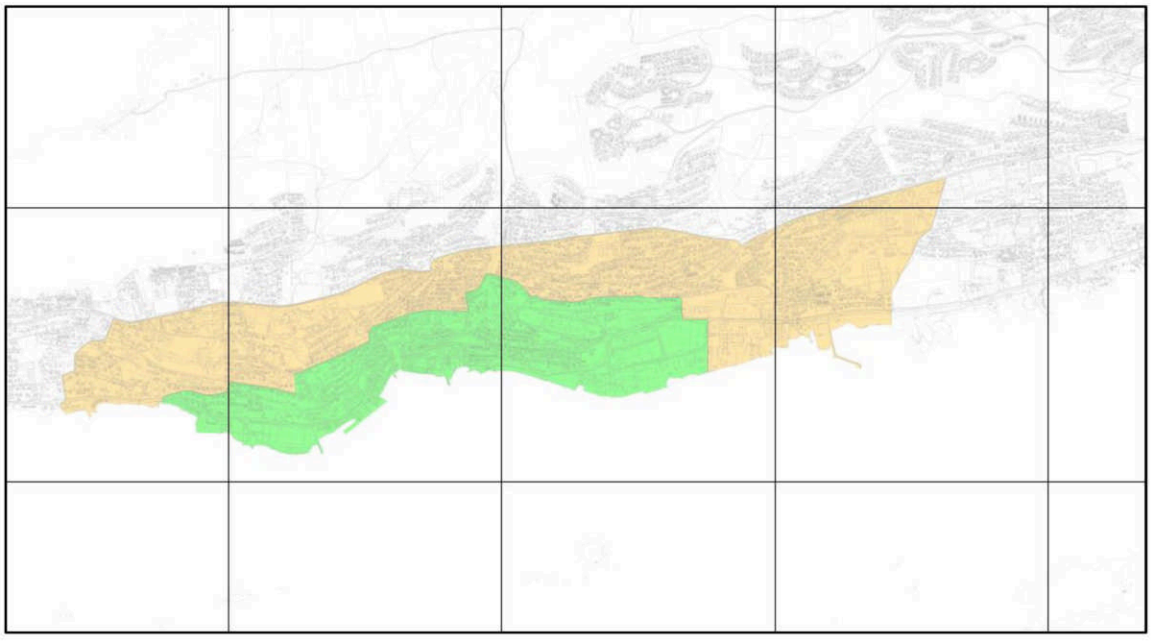
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

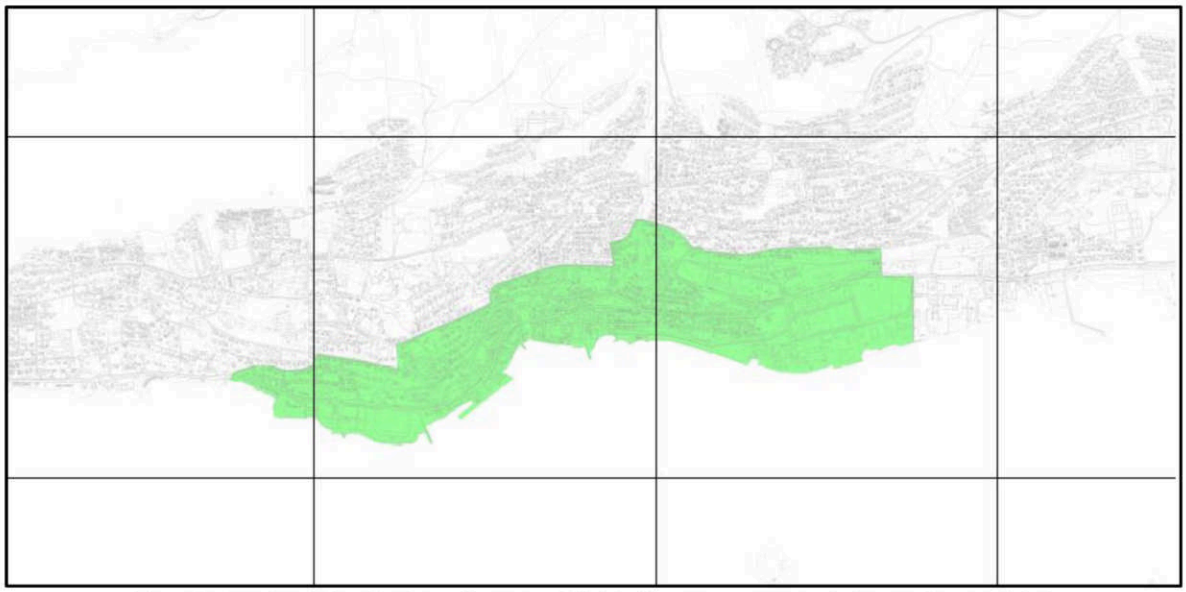
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

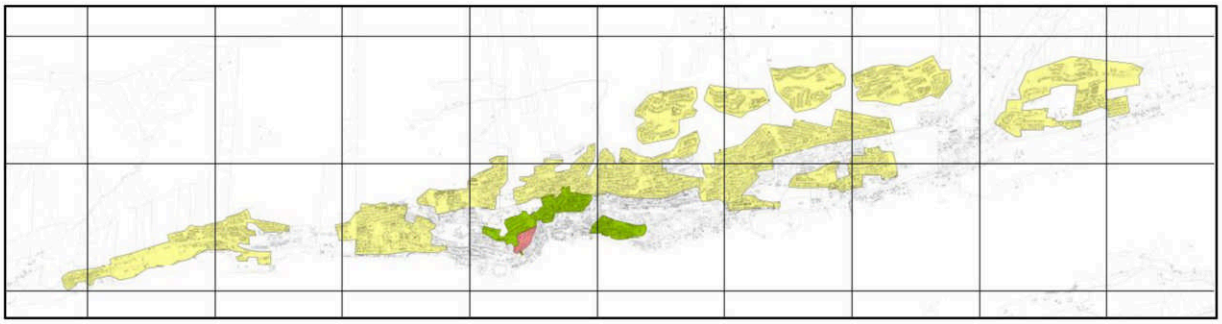
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

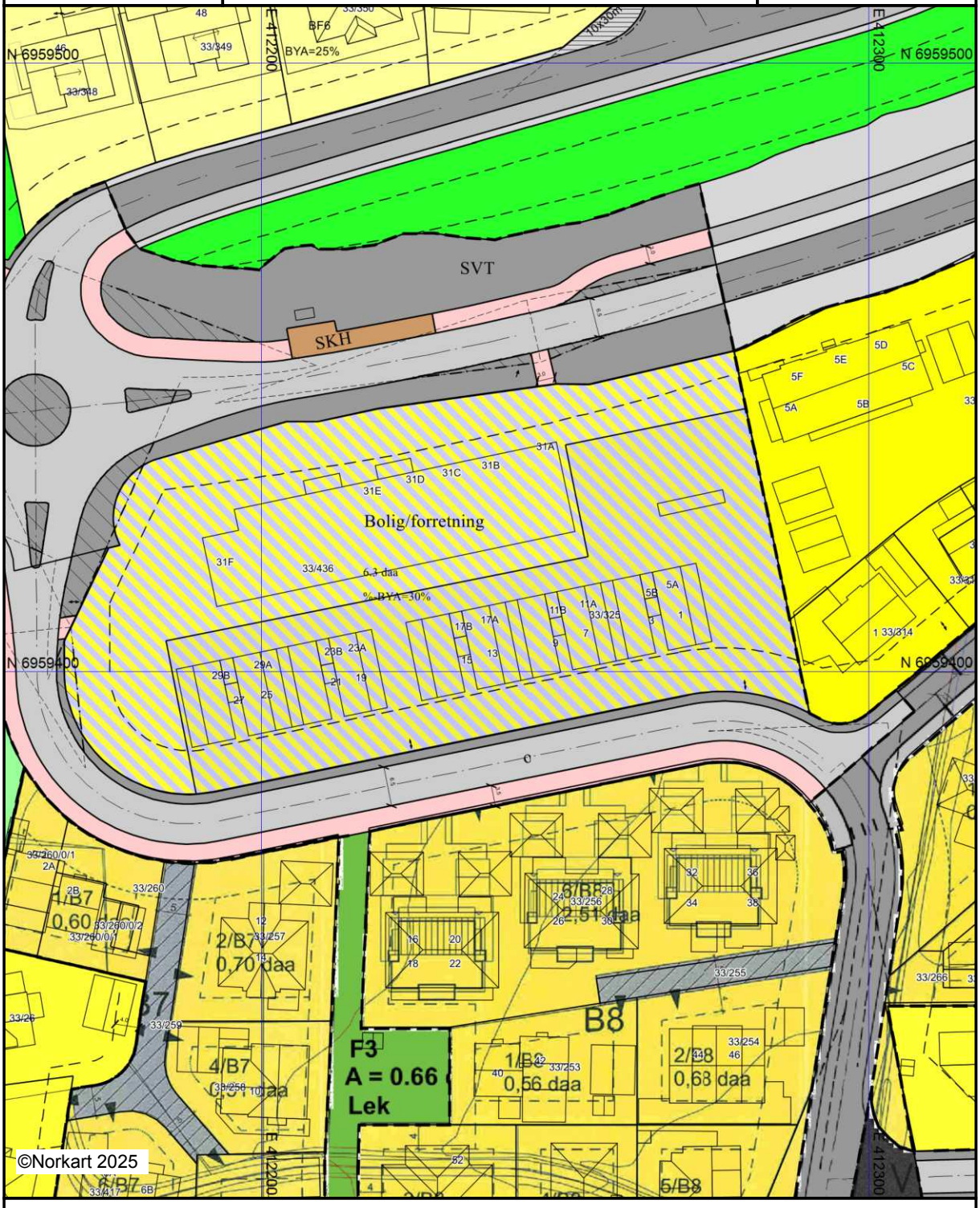
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/325/0/11
Adresse: Årømyran 29B
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



MOLDE KOMMUNE

Årølivegen - Årømyran

Planbestemmelser

Plannummer: 202031

Mindre reguleringsendring

Delegert vedtak, 19.02.21

MOLDE KOMMUNE	Plan ID ***202031***
Plan: ***Årølivegen - Årømyran***	

§ 1	**Felles bestemmelser** Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 17.12.2020. Reguleringsplanen er en mindre endring etter Plan- og bygningsloven § 12-14. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: - 1575 vedtatt 09.05.1980 - 0803 vedtatt 11.12.2003 - 0203 vedtatt 25.03.2004 Hensikten med reguleringen er å både digitalisere og sammenføye reguleringsplaner, samt oppdatere etter dagens situasjon.
§ 1.2	<u>Universell utforming</u> Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§ 1.3	Bebyggelsen skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.
§ 1.4	Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet. Areal som ikke opparbeides, skal behandles parkmessig.
§ 1.5	Frittstående reklamemast eller annen fremmedreklame tillates ikke innenfor planområdet.
§ 1.6	<u>Støy</u> Der det etter Miljøverndepartementets retningslinjer er krav om støyskjerming skal det påsees at aktivt uteareal for boligene ikke skal ha et ekvivalent støynivå over 55dBA og et inne areal tilsvarende ikke skal ha et ekvivalent støynivå over

	30 dBA. Beregning skal følge den enkelte byggesak/situasjonsplan basert på ÅDT 4000. Støytiltak skal gjennomføres samtidig med utbygging av det tilstøtende utbyggingsarealet. Støyskjerming. Støyberegninger og dimensjonering av støyvoller er utredet av Knut Hepsø bygg- og støykonsult AS i rapport datert 01. mars 2003, som blir en del av planverket. Det skal bygges støyvoller langs samlevegen som tilfredsstiller ÅDT 4000. Plankartet viser plassering og høyder på støyvollene. Oppføring av støyvollene skjer samtidig med opparbeidelsen av boligfeltene.
§ 1.7	Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster: - Avstand til nabogrense minimum 1m - Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen, avstand minimum 4m fra regulert vegkant. - Garasje med utkjøring parallelt med kjørevegen, avstand minimum 3 meter fra regulert vegkant.
§ 1.8	<u>Kulturminner</u> Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
§ 2	**Formål med detaljreguleringen** Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5: <u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u> ▪ Bolig/forretning <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u> ▪ Kjøreveg ▪ Fortau

	▪ Gang- og sykkelveg ▪ Annen veggrunn – teknisk anlegg ▪ Kollektivholdeplass
§ 3	**Hensynssoner** Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8: <u>Sikringssone (PBL § 12-6)</u> ▪ Frisikt (H140)
§4	***Bebyggelse og anlegg***
§ 4.1	<u>Bolig/forretning (BKB)</u> a) Maksimal utnyttelsesgrad skal være %BYA = 30% b) Bebyggelsen skal være frittliggende bygg beregnet på forretningsvirksomhet og/eller boliger. Garsjer til eventuelle boliger kan oppføres frittliggende eller i tilknytning til bygning. Ved ren forretningsbebyggelse er maks. mønehøyde 9 m og maks. gesimshøyde 7m. Ved blandet bolig/forretning er maks. mønehøyde 9 m og maks. gesimshøyde 6,5m. Ved ren boligbebyggelse maks. mønehøyde 9m og maks. gesimshøyde 6m. c) Det kreves situasjonsplaner som retningsgivende for søknad om gjennomføring av tiltak. Situasjonsplaner leveres sammen med byggesøknader for det enkelt delfelt. Situasjonsplan skal vise eksisterende og nytt terreng, plassering av bygg inkl. garasje, oppstillingsplasser for bil, samt evt. murer. d) Det skal minimum være en biloppstillingsplass og garasjeplass pr. boenhet.

MOLDE KOMMUNE	Plan ID ***202031***

Plan: ***Årølivegen - Årømyran***

§ 5	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
§ 5.1	Kjøreveg (SKV) a) Kjøreveg o_SKV1 skal ha regulert bredde på 6,5 m b) Gangarealer skal ha regulert bredde på 5m c) Offentlige veger skal bygges med skjæringer og fyllinger som vist i planen d) De adkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplanen skal etableres før utbygging igangsettes.
§ 5.2	Fortau (SF) Fortau langs o_SKV1 skal ha bredde på minst 3m
§ 5.3	Gang- og sykkelveg (SGS) Gang- og sykkelveger skal ha bredde på minst 3m
§ 5.4	Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) Vegskjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.
§ 5.5	Kollektivholdeplass (SKH) Kollektivholdeplass skal følge kommunal norm for utforming av bussholdeplasser.
§ 6	**Hensynssoner**
§ 6.1	Sikringssone – Frisikt (H140) I frisiktsonene må det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående hindringer med diameter mindre enn 30cm kan stå i sikttrekanten. Frisiktsonene skal ikke tilplantes og skal kunne nyttes som offentlig snøopplag der disse er vist som annet vegareal.

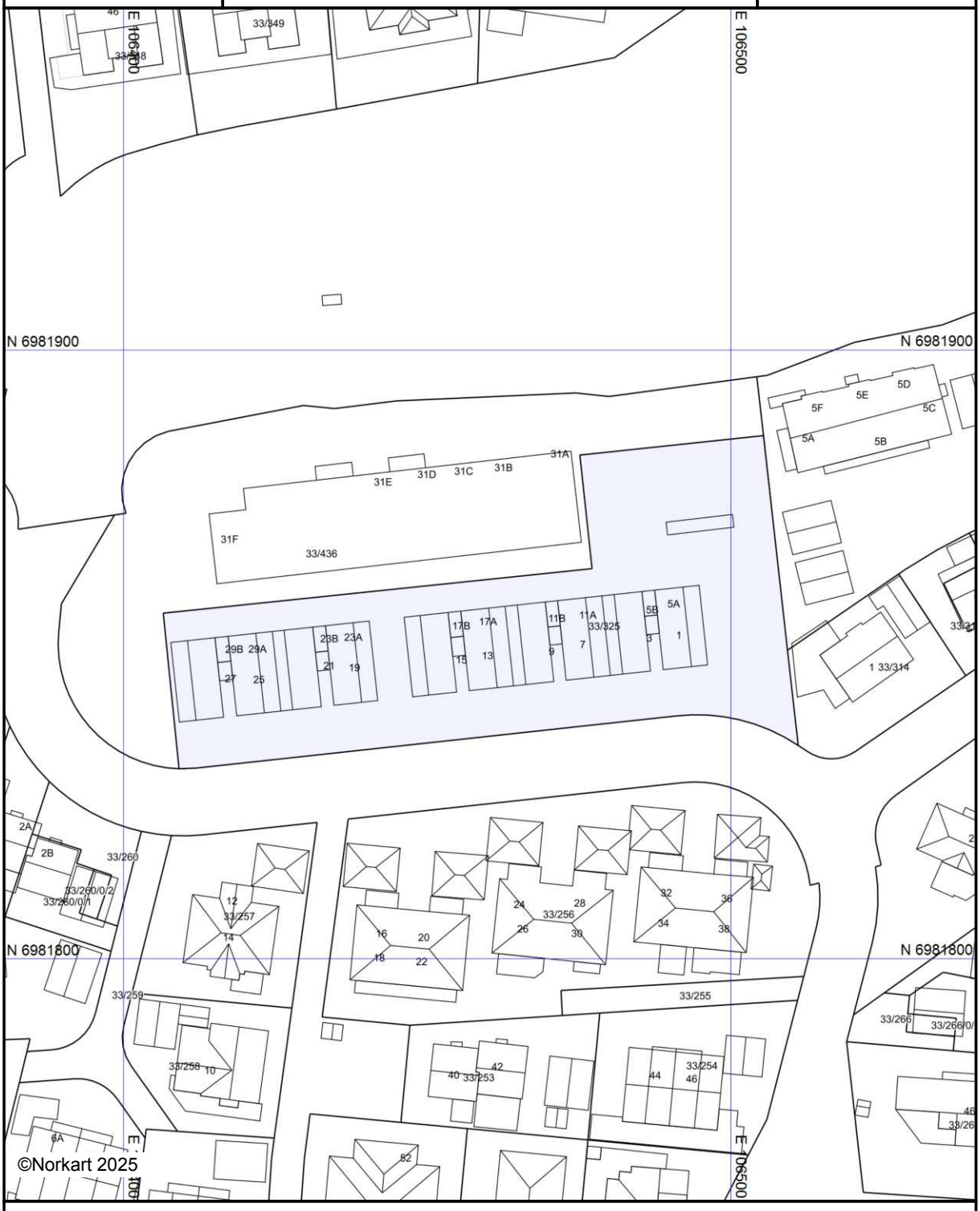
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/325/0/11
Adresse: Årømyran 29B
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegning er ihht.TEK17

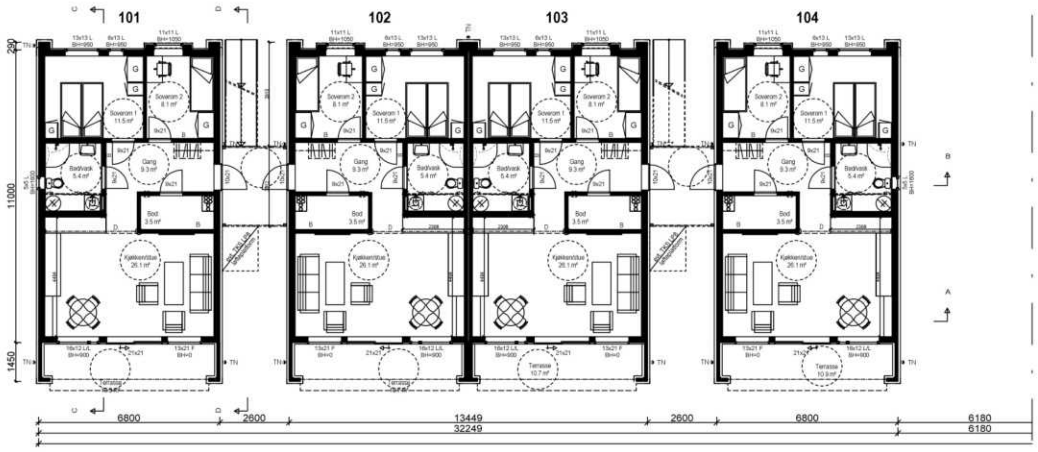
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal.(NTA)

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

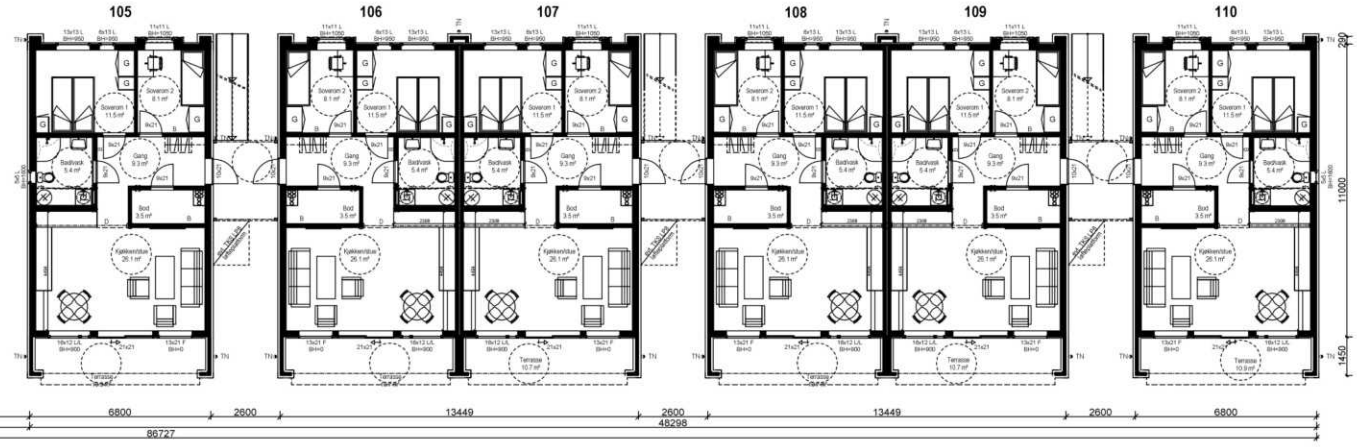
Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

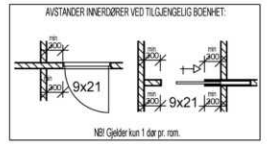
Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.



1. ETASJE

1:200





Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

D	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
C		20.09.18	HS
B	sov1	14.06.18	jof
A	vent. ++	13.06.18	jof

Plan 1.etg



oversikt 1:500

SOLSTRAND

Tiltakshaver:	Solstrand Lyngstad AS		
Byggeplass:	Årølia, Røbekk sentrum		
Kommune:	Molde	G.nr:	B.nr:
Tegn: jof	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT	Type:	
Dato: 31.05.18	Tegn.nr: 501	Boliger	
Mål: 1 : 200	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037		

ARKITEKTKONTORET med rom for begeistring IHT www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Tegning er ihht.TEK17

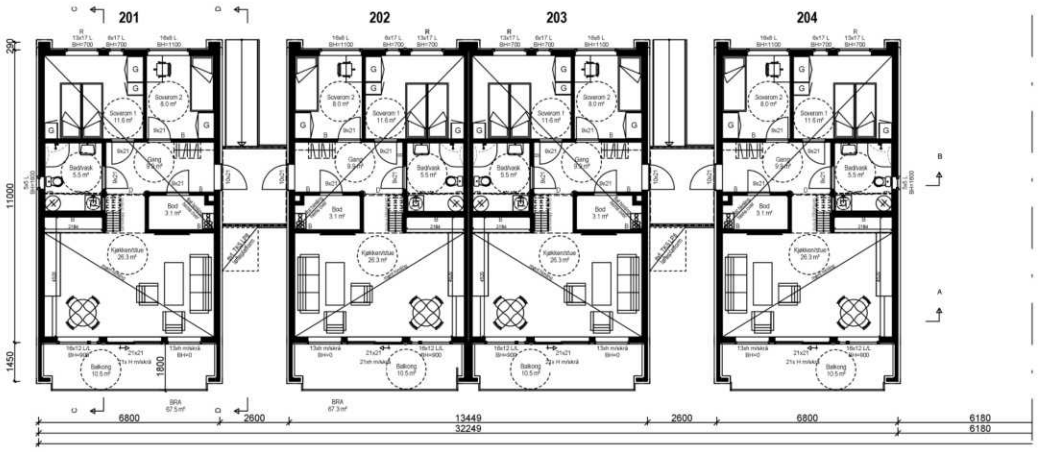
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

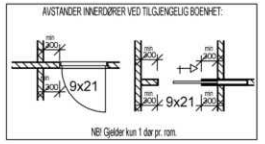
Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal.(NTA)

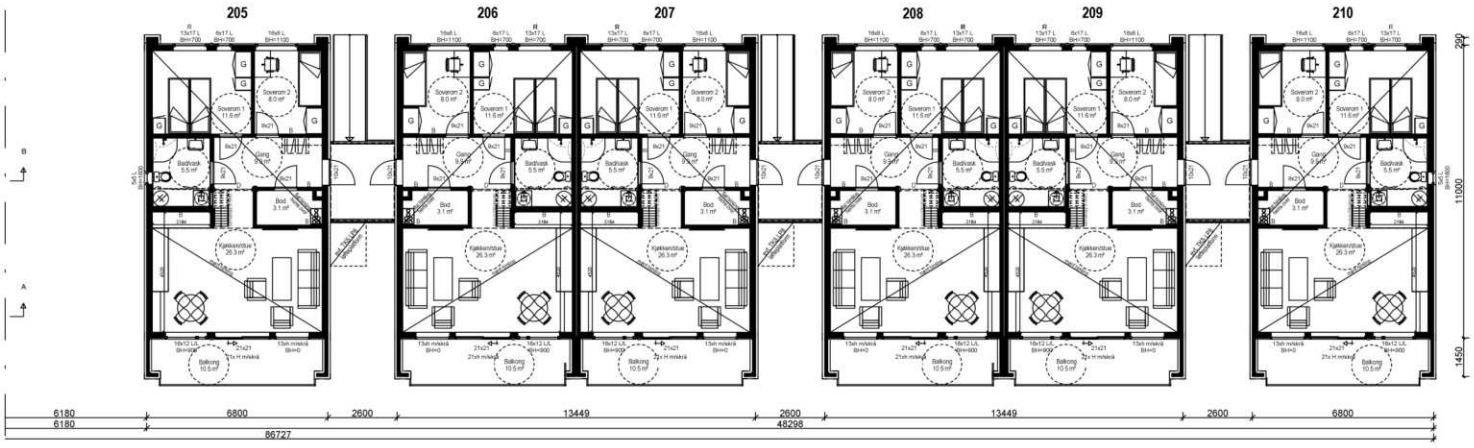
Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.







Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

D	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
C		20.09.18	HS
B	sov1	14.06.18	jof
A	sambatrapp/hems	13.06.18	jof

Plan 2.etg


oversikt 1:500

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT	Type:
Dato: 31.05.18	Tegn.nr: 502	Boliger
Mål: 1 : 200	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037	

ARKITEKTKONTORET IHT
med rom for begeistring
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Tegning er ihht.TEK17

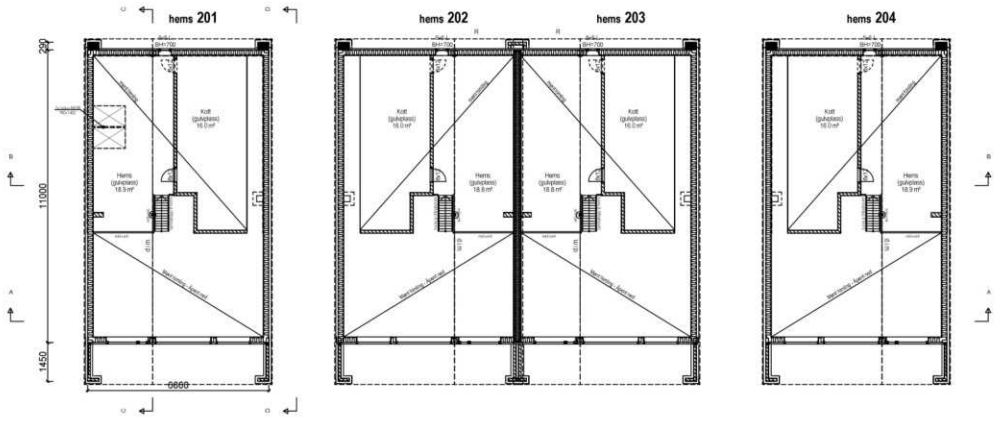
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal.(NTA)

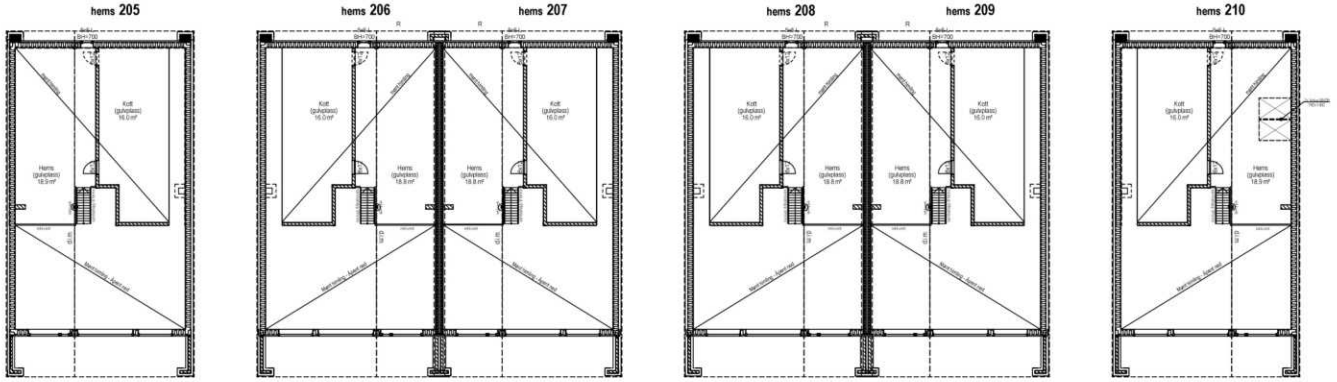
Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.



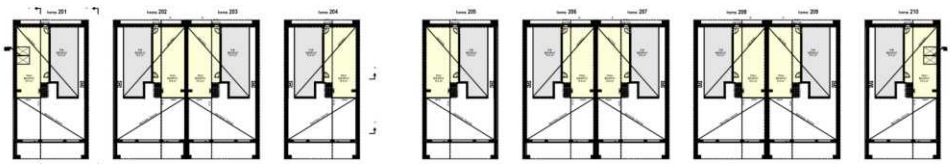
HEMS - ikke målbart areal
1:200



Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

B	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19 IAA
A		20.09.18 HS

Plan Hems



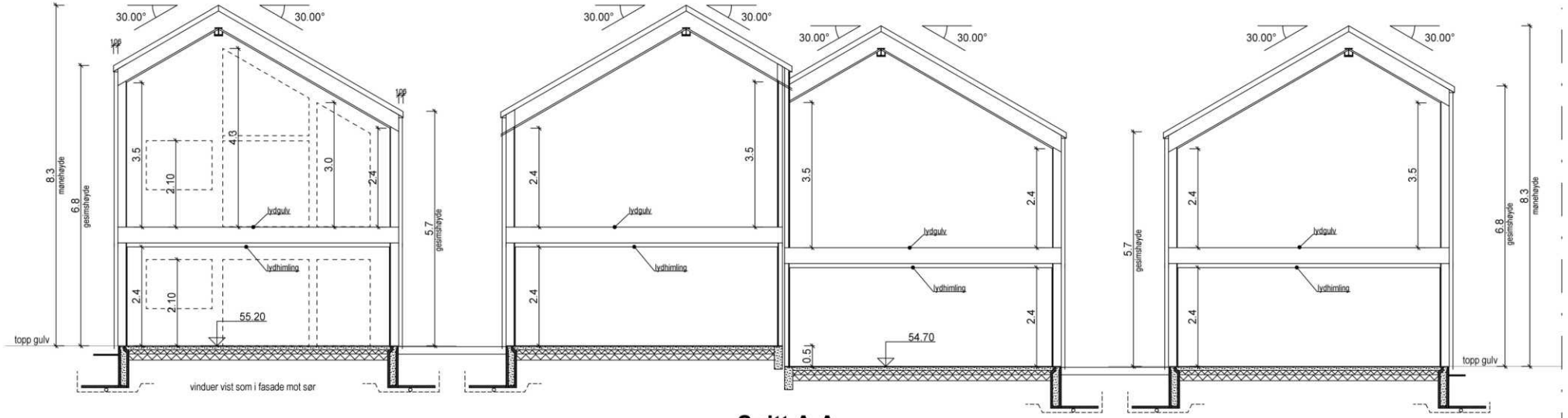
oversikt 1:500

SOLSTRAND

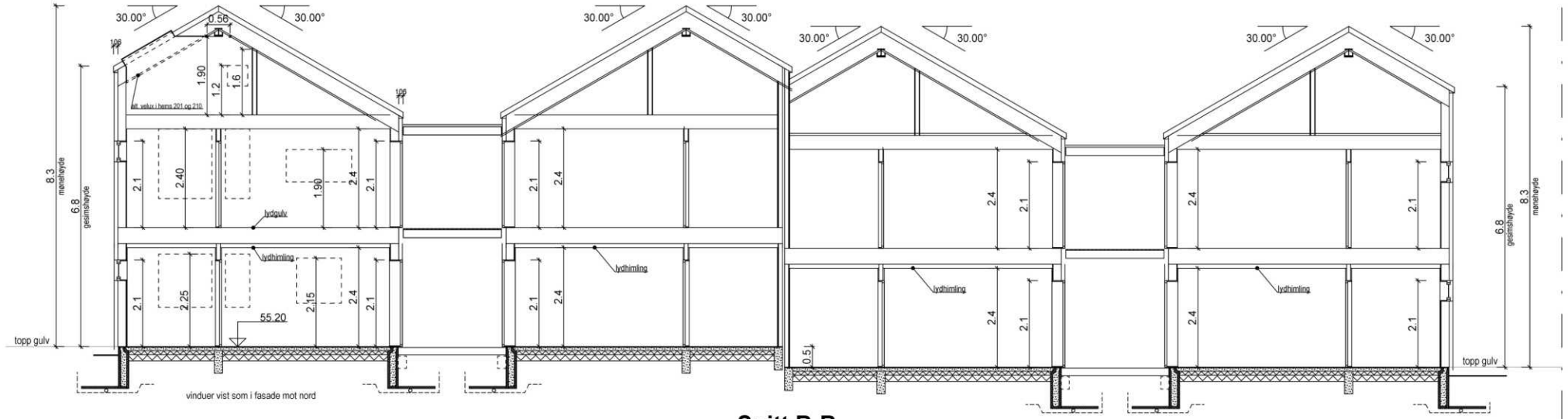
Tiltakshaver:	Solstrand Lyngstad AS		
Byggeplass:	Årølia, Røbekk sentrum		
Kommune:	Molde	G.nr:	B.nr:
Tegn: jof	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT		Type:
Dato: 13.06.18	Tegn.nr: 503		Boliger
Mål: 1 : 200	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037		

ARKITEKTKONTORET IHT
med rom for begeistring
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt B-B

C	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
B		20.09.18	HS
A	hems ++	13.06.18	jof

Snitt A-A og B-B

SOLSTRAND

Tiltakshaver:	Solstrand Lyngstad AS		
Byggeplass:	Årølia, Røbekk sentrum		
Kommune:	Molde	G.nr:	B.nr:
Tegn: jof	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT		Type:
Dato: 31.05.18	Tegn.nr: 505		Boliger
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037		

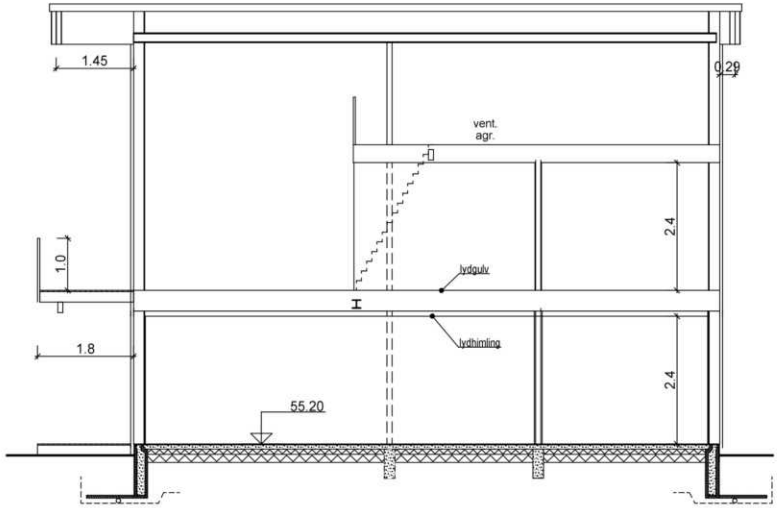
ARKITEKTKONTORET IHT
med rom for begeistring
www.iht.no

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

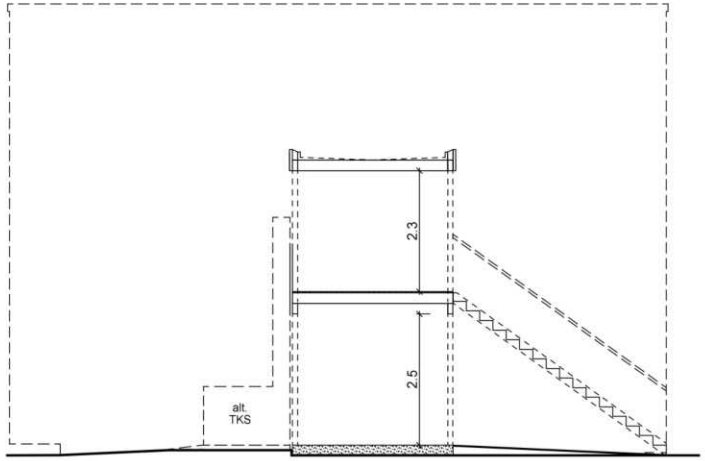
Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Snitt C-C



Snitt D-D

C	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
B		20.09.18	HS
A	sambatrapp og hems	14.06.18	jof

Snitt C-C og D-D

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT

Dato: 31.05.18 | Tegn.nr: 506

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037

Type: Boliger

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

BRA: 1. etg = 10 stk x67.0 m²
2. etg = 4 stk x67.5 m²
2. etg = 6 stk x67.3 m²

Total BRA = 1343.8 m²

BYA: 4 stk = 384.5 m²
6 stk = 574.5 m²

Total BYA = 959.0 m²



Fasade mot sør
1:200



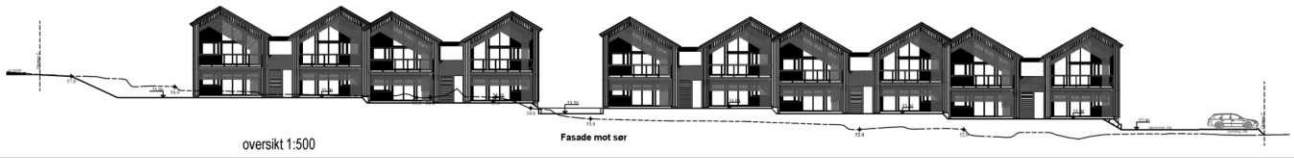
Fasade mot sør
1:200

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

C	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
B		20.09.18	HS
A	pipe	13.06.18	jof



oversikt 1:500

Fasade mot sør

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT

Dato: 31.05.18 | Tegn.nr: 510

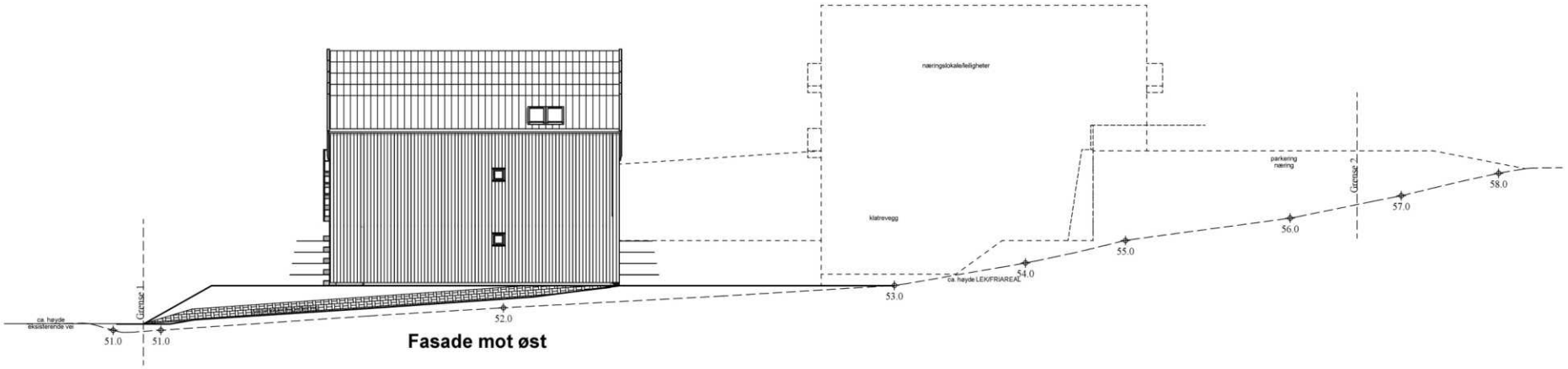
Mål: 1 : 200 | Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037

Type: Boliger

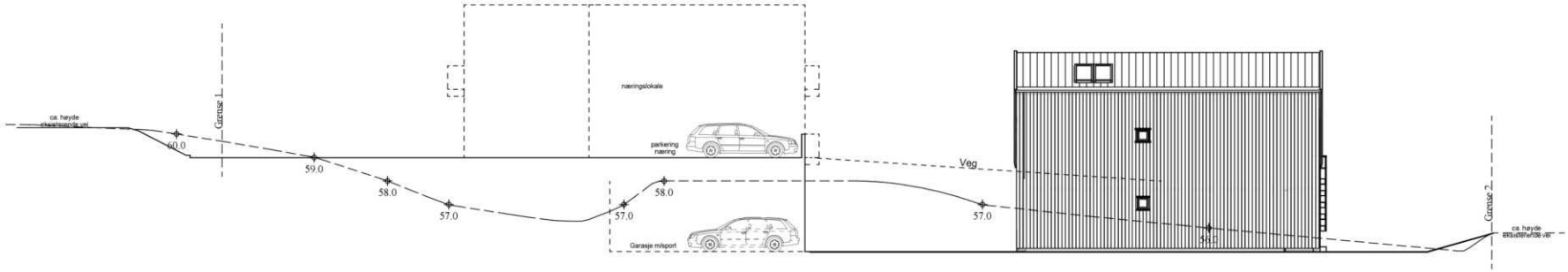
ARKITEKTKONTORET IHT med rom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Fasade mot øst



Fasade mot vest

C	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
B		20.09.18	HS
A	Velux	13.06.18	jof

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

Fasader mot øst og vest

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT	Type:
Dato: 31.05.18	Tegn.nr: 511	Boliger
Mål: 1 : 200	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037	

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Fasade mot nord
1:200



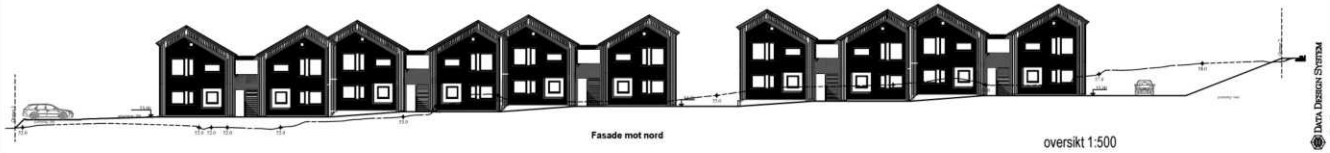
Fasade mot nord
1:200

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

C	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
B		20.09.18	HS
A	vindu i hems	13.06.18	jof



oversikt 1:500

Fasade mot nord

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT

Dato: 31.05.18 | Tegn.nr: 512

Mål: 1 : 200 | Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037

Type: Boliger

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

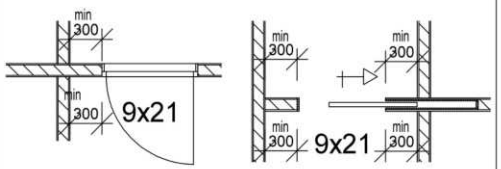
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



1. ETASJE

AVSTANDER INNERDØRER VED TILGJENGELIG BOENHET:



NB! Gjelder kun 1 dør pr. rom.

D	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19 IAA
C		20.09.18 HS
B	sov1	14.06.18 jof
A	vent. ++	13.06.18 jof

Plan 1.etg - Utsnitt av boliger

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT

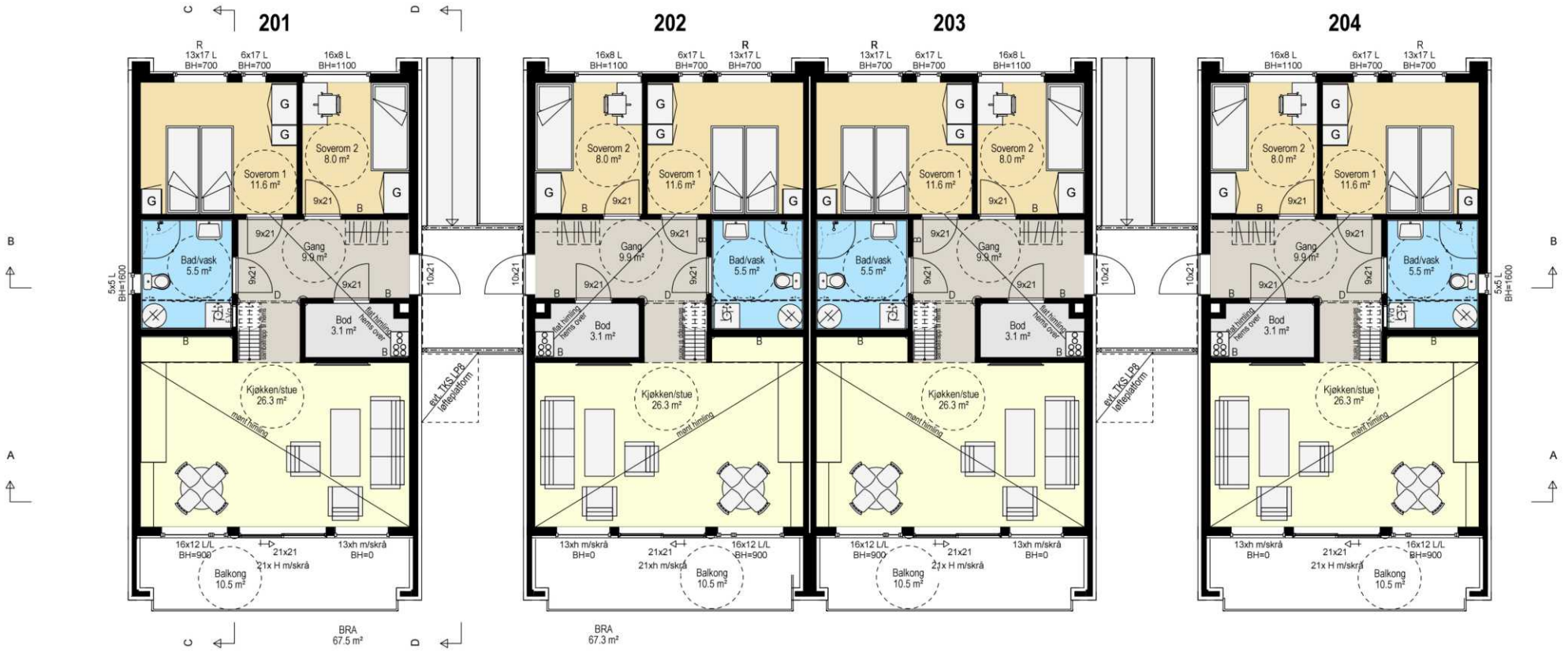
Dato: 31.05.18 | Tegn.nr: 521

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037

Type: Boliger

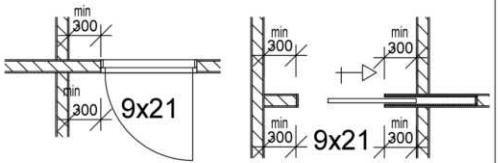
ARKITEKTKONTORET med rom for begeistring IHT www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



2. ETASJE

AVSTANDER INNERDØRER VED TILGJENGELIG BOENHET:



D	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
C		20.09.18	HS
B	sov1	14.06.18	jof
A	Sambatrapp til hems++	13.06.18	jof

Plan 2.etg - Utsnitt av boliger

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

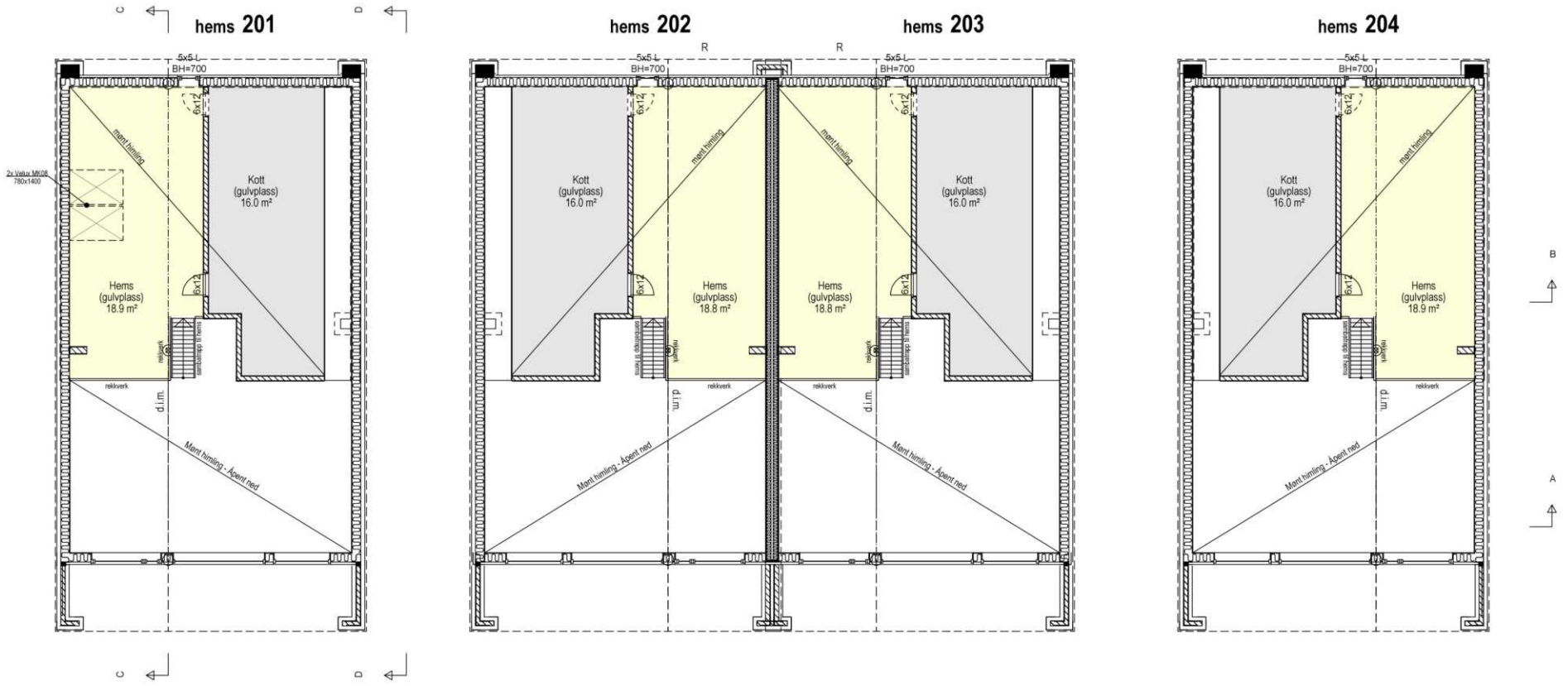
Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT	Type:
Dato: 31.05.18	Tegn.nr: 522	Boliger
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037	

ARKITEKTKONTORET med rom for begeistring IHT www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



HEMS - ikke målbart areal

B	Rev. etter tilbakemeld. fra Roald (1:50)	04.02.19	IAA
A		20.09.18	HS

Plan Hems - Utsnitt av boliger

SOLSTRAND

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS

Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: jof | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT

Dato: 13.06.18 | Tegn.nr: 523

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037

Type: Boliger

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00590-39	Gudrun Holm	04.05.2021

Årølia, ferdigattest for 20 stk horisontale leiligheter og deling av eiendommen - gl molde 2018/2679

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 325 / 0 / 10
Ansvarlig søker:	SOLSTRAND BOLIGER AS
Tiltakshaver:	SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for boligprosjekt med 20 boenheter.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
SOLSTRAND BOLIGER AS

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Kopi til:
SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 19.02.21. Søknaden er komplettert 17.03.21, 12.04.21, og 14.04.21.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/00590 og 2018/2679.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00590-3	Gudrun Holm	12.03.2020

Årølia, midlertidig brukstillatelse for 20 stk horisontale leiligheter og deling av eiendommen - gl molde 2018/2679

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 325 / 0 / 10
Ansvarlig søker:	SOLSTRAND BOLIGER AS
Tiltakshaver:	SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for seksjon 11, 12, 13, og 14.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Gudrun Holm
Overingeniør

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
SOLSTRAND BOLIGER AS

Kopi til:
SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 03.03.2020. Søknaden var komplett.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Seksjon 11,12,13,og 14

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- Resterende leiligheter

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2020.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/533

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakks veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/2679-0	Gudrun Holm	33/325	19.11.2018

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av leilighetsbygg og deling av eiendom, gnr. 33 bnr. 325, Årølia. Solstrand Lyngstad AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 325	Byggested: Årølia, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS
Søknad mottatt: 06.07.18	Dato for etterlysning: 03.09.18
Komplett/klar for behandling: 20.11.18	Grad av utnytting: 40,7% BYA
Tiltakets BRA: 1344 m^2	Tiltakets BYA : 955 m^2

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

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: næring
I reguleringsplan nr. 203 «Reguleringsplan for Årølia, felt 1» er eiendommen avsatt til: bolig og næring

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av leilighetbygg med totalt 20 boenheter og deling av eiendom. Oppføring av næringsbygg og garasjeanlegg behandles som egne søknader.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger erklæring om parkering, veier og støttemurer 0 meter fra ny felles nabogrense datert 11.09.18.

Det foreligger erklæring datert 21.06.18 om avtale om leie av parkeringsplasser, sykkelparkering og bod for boligene på ny næringseiendom

Molde Vann og Avløp KF har i vedtak datert 03.07.18 gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt ledningsanlegg.

Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere om dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad, da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.

Kjartan og Leni Kristin Sæten har i brev datert 28.06.18 kommet med følgende merknad (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Det er planlagt søppelhåndtering rett ved eiendommen hvor det i dag er bygd en platting. Dette vil medføre sjenanse for nabo og anmoder om at denne flyttes.
- Ber om at man vurderer høyde på parkeringsplass mot felles nabogrense. Den vil trolig komme en del høyere enn eksisterende terreng og dette er uheldig med tanke på blant annet innsyn.
- Ønsker gjerde/levegg mellom parkeringen og dere eiendom. Dette vil skjerme deres eiendom.

Ansvarlig søker har i brev datert 03.07.18 kommet med følgende kommentar til merknaden (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Avfallsplassen er plassert med tanke på å få minst mulig kjøring med store biler inne i bomiljøet, men vil i samråd med RIR se på muligheten for annen plassering i tråd med deres ønsker.
- Parkeringens høyde følger stigningen på vei og eksisterende terreng. Vil jobbe for at høydeforskjellen utlignes på en best mulig måte.
- Det er etablert hekk mellom eiendommene i dag. Har avsatt 1 meter til beplantning mellom parkeringen og tomtegrensen og finner det da naturlig å fortsette den beplantningen som allerede er påbegynt.

Molde Bydrift har i vedtak datert 26.10.18 gitt avkjøringstillatelse til offentlig veg.

Ellen Marie Skaldehaug har i brev datert 26.06.18 kommet med følgende merknad til byggesaken (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Årømyran er en smal, sterkt trafikkert, og uoversiktlig vei.
- Mange barn oppholder seg i boligområdet og om vinteren er det vanskelig for to biler å passere.
- Skissert adkomst vurderes til å være belastende for området og snødeponi forsvinner for boligområdet.

Ansvarlig søker har i brev datert 03.07.18 kommet med følgende kommentar til merknaden (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Årømyran er en kommunal veg som er prosjektert og bygget etter krav fra Molde kommune.
- Eiendommen er regulert til forretning/bolig og skal etter reguleringsplanen ha adkomst fra Årømyran.
- Adkomstene er diskutert med Molde Bydrift.
- Belastningen på Årømyran vil være 20 mindre leiligheter med tilhørende parkeringsfasiliteter.
- Er godt fornøyd med trafikkløsningen og mener den gir svært liten belastning på eksisterende bomijø.
- Snødeponi sikres på egen eiendom.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med formålet i gjeldende plan, men i strid med maksimal tillatt utnyttelsesgrad og gesimshøyde.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

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

Naturmangfold og kulturminner

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

Dispensasjon

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

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

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

<u>Maksimal tillatt utnyttelsesgrad</u>

Det søkes om dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Utnyttelsesgraden er under 30 % dersom man ikke tar med parkeringsplasser på bakken.
- Likebehandling for alle eiendommene da parkering ikke er medregnet for tidligere byggesaker i området.
- Det finnes kun 4 ubebygde tomter igjen i feltet.

Hensynet bak utnyttelsesgrad er å sikre utomhusareal, styre bygningers volum over terreng og bygningers totale areal, samt sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området.

Reguleringsplanen og bebyggelsesplanen for området ble vedtatt med beregningsregler etter TEK97. Denne sa at parkeringsarealet som inngår i parkeringskravet skal medregnes i utnyttelsesgraden. Dette gjøres for å sikre at det er mulig å bygge garasje eller tak over parkeringsplassen på et senere tidspunkt. Når kommunen går gjennom byggesaker for dette planområdet er det tydelig at parkeringsarealet på bakken ikke er medregnet i utnyttelsesgraden. De fleste eiendommene for dette feltet holder seg innenfor utnyttelsesgraden, selv om man inkluderer parkeringsplasser på bakken, mens en eiendom har en utnyttelsesgrad på 45 % med parkeringsplasser. Det er også nylig gitt dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad for to boligprosjekt i planområdet.

Selv om det er gjort feil i mange saker skal ikke det bety at kommunen skal fortsette å gjøre feil, men i dette området er det totalt 4 tomter igjen som ikke er utbygd. Av dette er det 3 boligtomter og en kombinert bolig og næringstomt. Det er altså svært mange eiendommer som er utbygd uten at parkering på bakken er medregnet i utnyttelsesgraden. Med bakgrunn i dette vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

Forhold som taler for:

- Nesten hele byggefeltet er ferdig utbygd, og det er tydelig i kommunens arkiver at parkeringsarealet på bakken ikke er medregnet i tidligere byggesaker.
- Utnyttelsesgraden uten parkering på bakken er under maksimal tillatt utnyttelsesgrad.

Forhold som taler mot:

- Risiko for presedens

Risikoen for presedens vurderes til å være svært begrenset siden nesten hele området er ferdig utbygd, og det med denne eiendommen er 4 eiendommer som ikke er utbygd.

Kommunen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Maksimal tillatt gesimshøyde

Det søkes om dispensasjon fra maksimal tillatt gesimshøyde med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Mønehøyden er 70 cm lavere enn reguleringsbestemmelsene.
- Ønsker en gesimshøyde på 6,8 meter for å få et asymmetrisk møne som gir mer liv og rytme i boligmassen, samt et mer moderne uttrykk.
- Bygget spiller på lag med forretningsbygget.

Hensynet bak maksimal tillatt bygningshøyde er å styre volumet til bygninger, samt sikre naboeiendommene tilfredsstillende forhold hva gjelder lys, luft og utsikt.

I dette tilfellet søkes det om en gesimshøyde på 6,8 meter, mens maksimal tillatt gesimshøyde er på 6 meter. Bygget holder seg under maksimal tillatt mønehøyde, men arkitekten ønsker et saltak hvor den ene siden er høyere enn den andre og dette betinger derfor dispensasjon. Med tanke på at bygget er i tråd med maksimal tillatt mønehøyde, og bygget fremdeles bygges med saltak kan ikke bygningsmyndigheten se at tiltaket medfører større ulemper for naboeiendommene hva gjelder lys, luft og utsikt. Med bakgrunn i ovennevnte vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

Forhold som taler for:

- Byggene har saltak og holder seg under maksimal tillatt mønehøyde.
- Forskjellige gesimshøyder skaper liv i bygningsrekken.

Forhold som taler mot:

- Ingen spesielle forhold.

Kommunen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Forholdet til naboer og andre myndigheter

Den ene nabomerknaden gjelder trafikkforholdene i vegen. Molde Bydrift som kommunal vegmyndighet har vurdert tiltaket og gitt avkjøringstillatelse til offentlig veg i tråd med innsendt søknad. Med bakgrunn i dette vurderer bygningsmyndigheten at trafikksikkerheten i området er ivaretatt og tar ikke nabomerknader til følge.

Den andre nabomerknaden går på plassering av avfallsdunker og ønske om gjerde/levegg mellom eiendommene, samt endring i terrengnivået. Plassering av avfallsdunker og grannegjerde faller i stor grad utenfor det som vurderer av bygningsmyndigheten, men kommunen anbefaler at man gjennom dialog kommer frem til en omforent løsning. Når det kommer til terrengendringen vurderer kommunen basert på innsendte snittegninger av endringer er på under 0,5 meter mot nabo. Dette er en type tiltak som normalt kan gjennomføres i nabogrensen. Parkeringsplassene er også plassert 1 meter fra grensen i tråd med kravet i byggesaksforskriften. Kommunen anmoder allikevel om at man samarbeider om å få til en best mulig terrengovergang mellom eiendommene. Med bakgrunn i ovennevnte tas nabomerknaden ikke til følge.

Ansvar og kontrollomfang

Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad og gesimshøyde.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse og fradeling på følgende vilkår:

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

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

3. 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. Det forutsettes at alle berørte eiendommer får, eller beholder, rettigheter til atkomst, vann og kloakk.

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

Gebyr

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

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.

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

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

Oppmålingsforretning
Kommunen vil innkalle partene til oppmålingsforretning for merking og innmåling i terrenget. Faktura for oppmålingsgebyr mv. sendes hjemmelshaver/registrert eier. Etter matrikkellova skal oppmålingsforretningen normalt gjennomføres innen 16 uker etter at rekvisisjonen er komplett og nødvendige vedtak er fattet.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	A3_TOMT_Årølia_Garasje_Næring_Bolig_170918_2011 18
2	A3_bm100_Årølia_140618

Kopi til:

Kjartan og Leni Kristin Sæten	Nygjerdesvingen 1	6421	MOLDE
Ellen Marie Skaldehaug	Årømyran 18	6421	MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/150

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakks veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/2679-0	Gudrun Holm	33/325	02.04.2019

Dispensasjon og endring av tillatelse, gnr. 33 bnr. 325, Årømyran 1-31. Solstrand Lyngstad AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 325	Byggested: Årømyran 1-31C, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS
Søknad mottatt: 06.02.19	Dato for etterlysning: 01.04.19
Komplett/klar for behandling: 21.04.19	Grad av utnytting: 40,4 % BYA
Tiltakets BRA: uendret	Tiltakets BYA : + 4 m^2

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: næring
I reguleringsplan nr. 203 «Reguleringsplan for Årølia, felt 1» er eiendommen avsatt til: bolig og næring

Tiltakets art
Det søkes om endring i forbindelse med oppføring av leilighetsbygg. Endringene får på å flytte byggene 1 meter mot nord og forlenge balkongene med 60 cm.
Kartet viser også endring av lekearealet mot øst, men dette er ikke en del av denne søknaden. Denne endringen har ansvarelig søker opplyst om vil være en del av søknad om endring av næringsbygget, og dette tiltaket er behandlet som en egen sak.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og tillatelse til oppføring av leilighetsbygg og deling er gitt den 19.11.18 i sak DS 18/533.
- Oversendelse av klage ti l fylkesmannen for behandlinger behandlet den 01.02.19 i sak DS 19/54.

Innkomne uttalelser og merknader:
Christine Sørå og Henrik Simonsen Klunderud, eiere av gnr. 33 bnr. 321 snr. 1, har i epost datert 07.02.19 kommet med følgende merknad til saken:

På tegningene du sendte oss før jul var det flere parkeringsplasser på østsiden av næringsbygget, opp mot veien. Alle disse er fjernet på de nye tegningene vi fikk via nabovarsel igår. Hvorfor? For å frigjøre plass så det kan være akebakke der?

Vi lurer også på om det er planlagt noe fysisk skille mellom vår eiendom og friareal så vi slipper all trafikken igjennom vår eiendom, noe vi har noe av idag men vil se en økning av om dette bygget f.eks skal inneholde en butikk.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknaden i epost datert 18.03.19:

Vi kan opplyse om at Næringsbygget er redusert i størrelse og at en del av butikkarealet blir erstattet av leiligheter. Det vil bli utsendt eget nabovarsel for dette når dette er ferdig prosjektert.

I den forbindelse har vi flyttet mer av parkeringsarealene til vestlig del av tomten, og større hage og grøntarealer mot våre naboer i øst. Dette er gjort for å oppfylle kravene til MUA samt videreføre grøntområdene for å skape best mulig bomiljø for eksisterende og nye beboere i Årølia felt 1.

Vi legger opp til gangadkomst fra sør til nord på vår egen tomt, og har selvsagt ingen planer om å legge noen adkomst over Deres eiendom.

Håper dette gir svar på Deres spørsmål.

Christine Sørå og Henrik Simonsen Klunderud, eiere av gnr. 33 bnr. 321 snr. 1, har i epost datert 21.02.19 kommet med ytterligere merknad til saken:

Dette gir kun svar på hvorfor parkeringsplassene er borte på tegningene.

Når du skriver «viderefører» grøntarealene tolker jeg det dithen at akebakken skal utvides tilsvarende de tidligere planlagte parkeringsplassene og bevares for å imøtekomme noen visse naboer som tydligvis er viktigere enn oss som faktisk må bo oppi dette mareritet hver vinter. Vi finner det merkelig at kommunen sin oppfordring til dere om å ha en dialog med oss om akebakken ikke ser ut til å ha noen interesse hos dere som utbygger. Så hva er planen for grøntarealet? Det holder ikke å skrive «grøntareal» uten å si hva dette innebærer. Dere har vel noen tegninger på hva som er planlagt her.

Når det gjelder det andre punktet
så er det helt opplagt at deres planlagte leiligheter og næringsbygg vil øke gangtrafikken fra øst til vest og den kommer til å gå igjennom vår eiendom, noe vi allerede sliter med idag, men vi helt klart får se i større skala nå.
Siden dere imøtekom våre naboer i Nygjerdesvingen 1 om beplantning mot parkeringsplass så forventer vi at den beplantningen vil fortsette oppover og grense mot vår eiendom så vi slipper å ha den gangtrafikken forbi hekken og verandaen vår. Det vi kan gå med på er å ha en åpning mot åpningen MELLOM garasjene slik at folk kan gå der.

Og hvor skal stien fra sør til nord gå?

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknaden i epost datert 18.03.19:

Som jeg har svart på tidligere, vi har ikke byggemeldt akebakke og har ingen planer om å bygge akebakke.
PBL stiller klare krav til MUA, som vi må følge.
Det sier seg vel også selv at vi ikke kan forlate et stort hull, men at at terrenget må tilbakeføres etter byggingen.

For øvrig bør vi vel avvente Fylkesmannens behandling av deres tidligere klager.

Stien fra sør til nord vil gå fra adkomst i sør til parkeringsplass i nord.
Det er jo en glimrende ide å lede trafikken øst og vest mellom garasjene. Dersom sameiet ønsker det, kan vi kanskje gruse opp en sti som leder folk mellom garasjene.
For at vi skal kunne gjøre dette, må vi imidlertid ha sameiets skriftlige samtykke.

Hører fra dere om dette.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget

Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med formålet i gjeldende plan, men i strid med maksimal tillatt utnyttelsesgrad.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

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

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

Dispensasjon

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

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

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

<u>Maksimal tillatt utnyttelsesgrad</u>

Det søkes om endring av dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Utnyttelsesgraden er lavere enn tidligere gitt dispensasjon.
- Utnyttelsesgraden er under 30 % dersom man ikke tar med parkeringsplasser på bakken.
- Likebehandling for alle eiendommene da parkering ikke er medregnet for tidligere byggesaker i området.
- Det finnes kun 4 ubebygde tomter igjen i feltet.

Hensynet bak utnyttelsesgrad er å sikre utomhusareal, styre bygningers volum over terreng og bygningers totale areal, samt sørge for en enhetlig utnyttelse av tomter i området.

Det er tidligere gitt dispensasjon for maksimal tillatt utnyttelsesgrad, men prosjektet er noe endret og utnyttelsesgraden er følgelig gått litt ned. Fordi det er gitt dispensasjon fra en bestemt utnyttelsesgrad vil en endring av utnyttelsesgraden medføre behov for dispensasjon selv om man etter endringen er mindre i strid med maksimal tillatt utnyttelsesgrad. Det at utnyttelsesgraden reduseres vurderes som positivt av kommunen og endringen av dispensasjonen vurderes som uproblematisk. Endringen er gjort gjennom å endre balkongen på boligene, dette gir litt mer areal, men samtidig har man økt tomtestørrelsen og redusert bygget på den andre eiendommen. De samme forhold som gjaldt for en større utnyttelsesgrad gjør seg også gjeldende ved lavere utnyttelsesgrad og kommunen kan følgelig ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold som taler for:

- Nesten hele byggefeltet er ferdig utbygd, og det er tydelig i kommunens arkiver at parkeringsarealet på bakken ikke er medregnet i tidligere byggesaker.
- Utnyttelsesgraden uten parkering på bakken er under maksimal tillatt utnyttelsesgrad.

- Utnyttelsesgraden er lavere enn tidligere gitt dispensasjon.

Forhold som taler mot:
- Risiko for presedens

Risikoen for presedens vurderes til å være svært begrenset siden nesten hele området er ferdig utbygd, og det med denne eiendommen er 4 eiendommer som ikke er utbygd.

Kommunen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Nabomerknaden går i hovedsak ut på utformingen av uteareal et mot øst og opparbeidelse av en eventuell akebakke. Dette er forhold som kommunen også har behandlet i forbindelse med klage på den opprinnelige tillatelsen. Ansvarlig søker har i epost datert 02.04.19 presisert at endringene i uteareal et som er vist på kartet ikke er en del av denne søknaden. Kommunen kan derfor ikke se at nabomerknaden påvirker omsøkt endring av tiltaket, men at nabomerknaden må vurderes i forbindelse med en eventuell søknad om endring av uteareal et mot øst.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring av gitt tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt, med unntak av vist endring av uteareal et mot øst.

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".

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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.

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

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

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

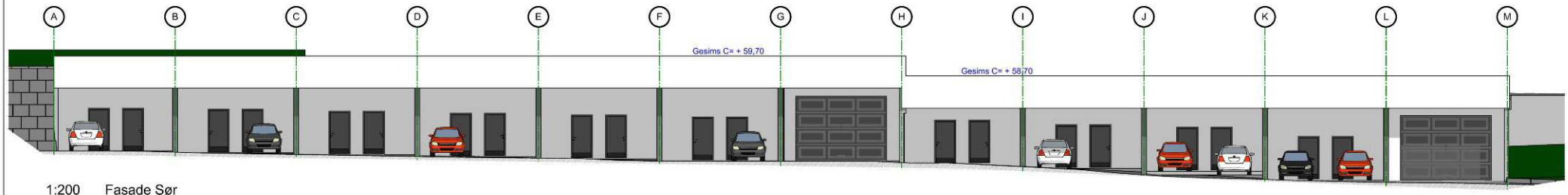
Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

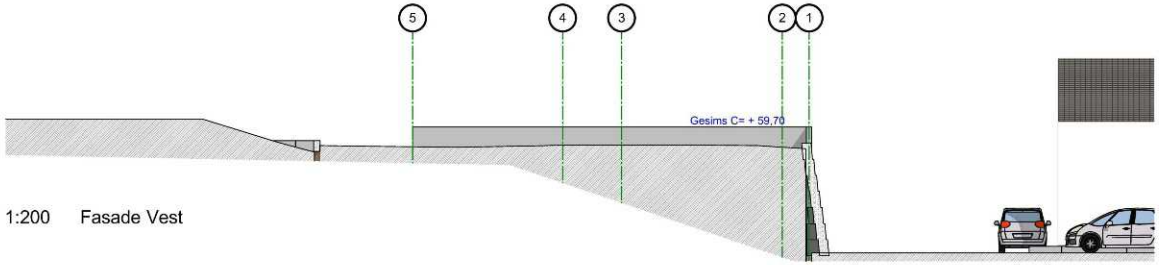
Vedlegg

1	Sit.kart Røbekk Sentrum
2	Byggesøkstegninger 20 stk leiligheter

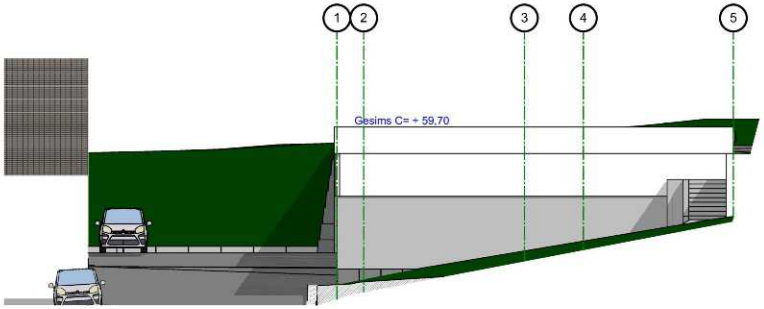
Kopi til:
Christine og Henrik Sørå Nygjerdesvingen 5A 6421 MOLDE



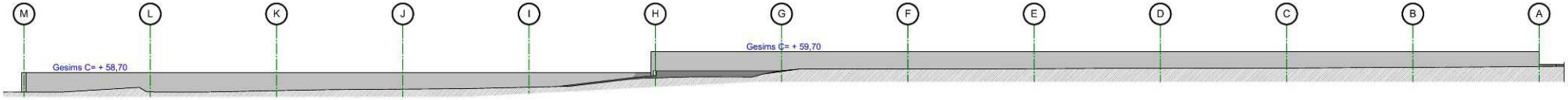
1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Nord

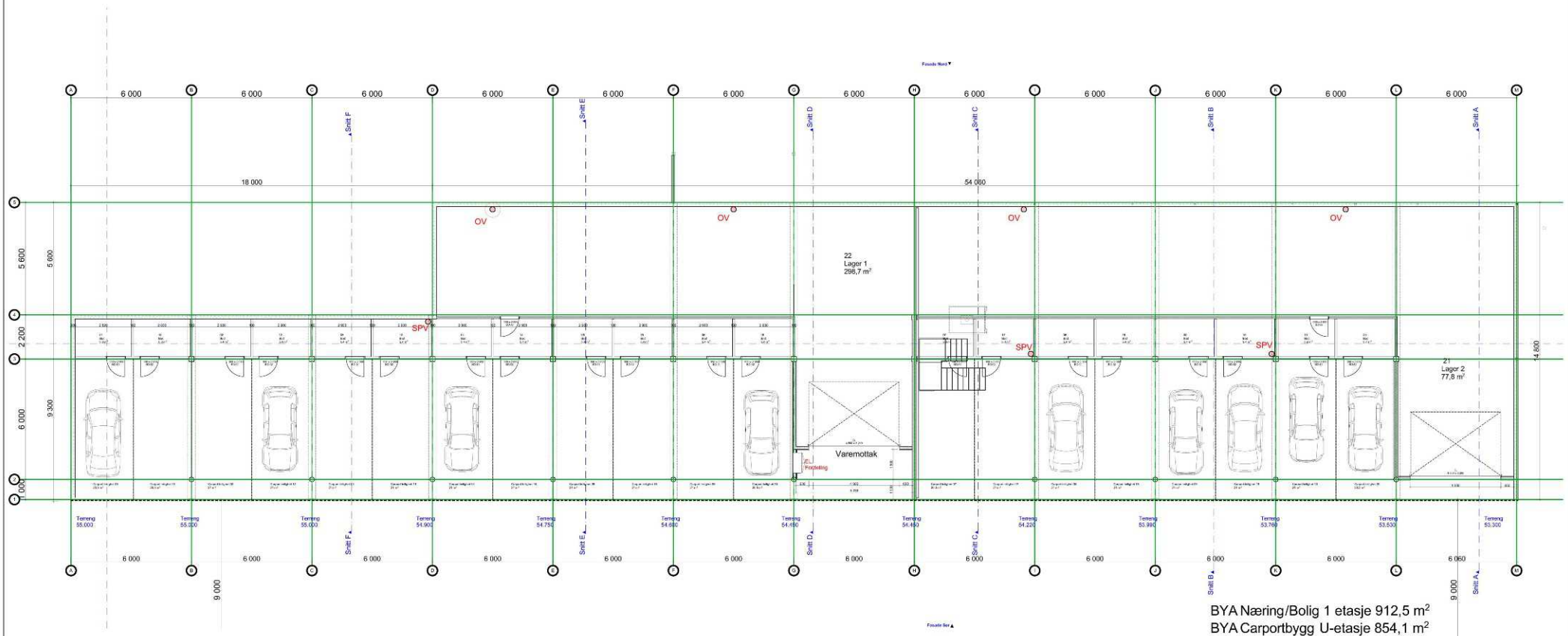
Tegning

Fasader Carportbygg

Carportanlegg/lager/næring
Årølia 6400 Molde

KLEIVE Betongbygg A/S
Baklivegen 9C
6450 Kleive
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Dato.
694	**A40-101a**	**33/325**	**1:200**	12.04.19
Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev
Detaljprosjekt	S.Øyen	OKA		



BYA Næring/Bolig 1 etasje 912,5 m²
BYA Carportbygg U-etasje 854,1 m²

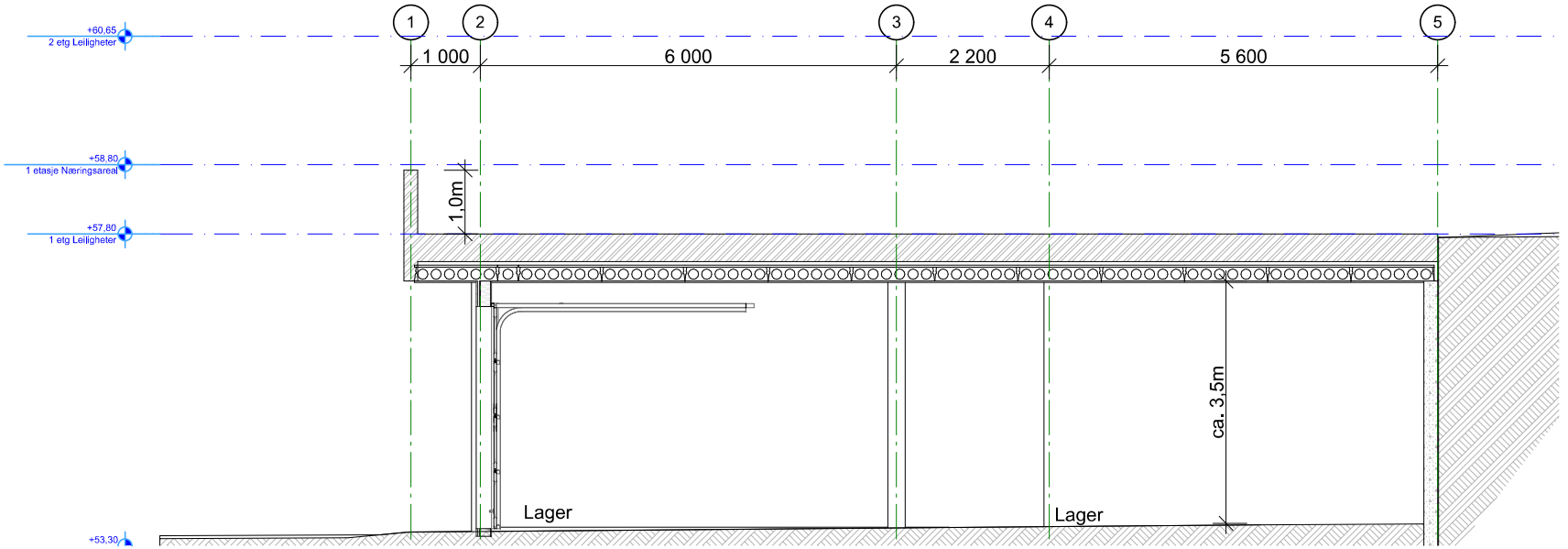
Tegning

Plan Parkeringskjeller

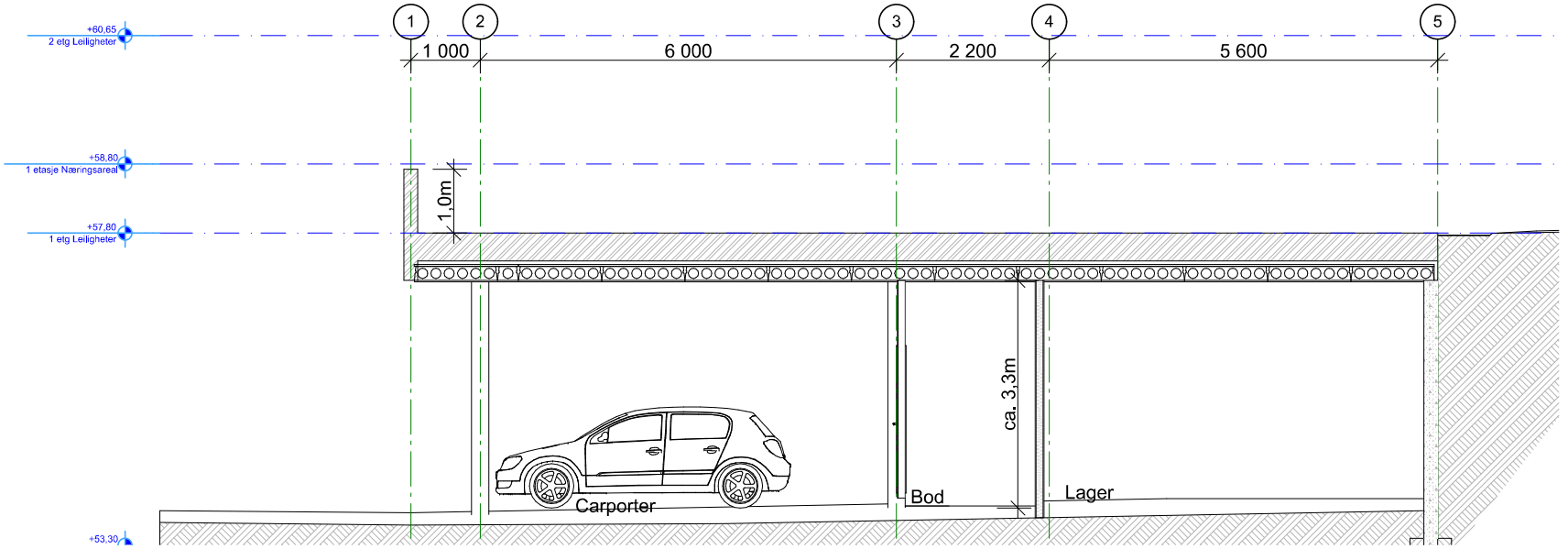
Carportanlegg/lager/næring
Årølia 6400 Molde

KB KLEIVE Betongbygg A/S
Baklivegen 9C
6450 Kleive
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

Prosjektnr.	Tegningsnr.	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Dato.
694	**A22-102a**	**33/325**	**1:200**	12.04.19
Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev
Detaljprosjekt	S.Øyen	OKA		



Snitt A



Snitt B

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Kleive Betongbygg AS
Bakliveien 9C
6450 Kleive
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

RIB :

RIE :

RIV :

Fase
Detaljprosjekt

KLEIVE Betongbygg A/S

Tiltakshaver
Solstrand næringseiendom AS

Prosjekt
Carportanlegg/lager/næring
Årølia
6400 Molde

Godkjent

Sign. | Kontroll
S.Øyen | OKA

Dato
12.04.19

Gnr./Bnr./Festenr.:
33/325

Målestokk
1:50

Prosjektnr.:
694

Tegningsnr.:
A30-102a

Rev.

Type tegning:
Snitt A og B Carportbygg

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/01294-12	Gudrun Holm	04.05.2021

Årølia - gnr 33 bnr 325/436, ferdigattest for garasjeanlegg og boder - gl molde 2018/2678

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 325 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SOLSTRAND NÆRINGSEIENDOM AS
Tiltakshaver:	SOLSTRAND BOLIGER AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for garasjeanlegg og boder.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
SOLSTRAND NÆRINGSEIENDOM AS

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Kopi til:
SOLSTRAND BOLIGER AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 19.02.2021. Søknaden er komplettert 17.03.21, 12.04.21, og 14.04.21.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/01294 og 2018/2678.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/534

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakks veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/2678-0	Gudrun Holm	33/325	20.11.2018

Tillatelse til oppføring av carportanlegg med boder, gnr. 33 bnr. 325, Årølia. Solstrand Næringseiendom AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 325	Byggested: Årølia, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Næringseiendom AS
Søknad mottatt: 06.07.18	Dato for etterlysning: 03.09.18
Komplett/klar for behandling: 20.11.18	Grad av utnytting: 30% BYA
Tiltakets BRA: 494 m^2	Tiltakets BYA : 1011 m^2

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

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: næring
I reguleringsplan nr. 203 «Reguleringsplan for Årølia, felt 1» er eiendommen avsatt til: bolig og næring

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av carport og lagerbygg. Næringsbygget og boligene behandles i egne vedtak.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger erklæring om bygging 0 meter fra ny felles nabogrense datert 11.09.18.

Det foreligger avtale datert 21.06.18 vedrørende rett til adkomst over ny eiendom, samt rett til vedlikehold av østveggen.

Nabomerknadene er kun lagt ved søknad om boliger. Fra innholdet i merknadene er det for kommunen ikke tydelig at nabomerknadene kun omfatter søknad om boliger, og merknadene behandles følgelig også i søknadene om carportanlegg og næringsbygg.

Kjartan og Leni Kristin Sæten har i brev datert 28.06.18 kommet med følgende merknad (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Det er planlagt søppelhåndtering rett ved eiendommen hvor det i dag er bygd en platting. Dette vil medføre sjenanse for nabo og anmoder om at denne flyttes.

- Ber om at man vurderer høyde på parkeringsplass mot felles nabogrense. Den vil trolig komme en del høyere enn eksisterende terreng og dette er uheldig med tanke på blant annet innsyn.
- Ønsker gjerde/levegg mellom parkeringen og dere eiendom. Dette vil skjerme deres eiendom.

Ansvarlig søker har i brev datert 03.07.18 kommet med følgende kommentar til merknaden (vår gjengivelse av hovedpunkt):
- Avfallsplassen er plassert med tanke på å få minst mulig kjøring med store biler inne i bomiljøet, men vil i samråd med RIR se på muligheten for annen plassering i tråd med deres ønsker.
- Parkeringens høyde følger stigningen på vei og eksisterende terreng. Vil jobbe for at høydeforskjellen utlignes på en best mulig måte.
- Det er etablert hekk mellom eiendommene i dag. Har avsatt 1 meter til beplantning mellom parkeringen og tomtegrensen og finner det da naturlig å fortsette den beplantningen som allerede er påbegynt.

Molde Bydrift har i vedtak datert 26.10.18 gitt avkjøringstillatelse til offentlig veg.

Ellen Marie Skaldehaug har i brev datert 26.06.18 kommet med følgende merknad til byggesaken (vår gjengivelse av hovedpunkt):
- Årømyran er en smal, sterkt trafikkert, og uoversiktlig vei.
- Mange barn oppholder seg i boligområdet og om vinteren er det vanskelig for to biler å passere.
- Skissert adkomst vurderes til å være belastende for området og snødeponi forsvinner for boligområdet.

Ansvarlig søker har i brev datert 03.07.18 kommet med følgende kommentar til merknaden (vår gjengivelse av hovedpunkt):
- Årømyran er en kommunal veg som er prosjektert og bygget etter krav fra Molde kommune.
- Eiendommen er regulert til forretning/bolig og skal etter reguleringsplanen ha adkomst fra Årømyran.
- Adkomstene er diskutert med Molde Bydrift.
- Belastningen på Årømyran vil være 20 mindre leiligheter med tilhørende parkeringsfasiliteter.
- Er godt fornøyd med trafikkløsningen og mener den gir svært liten belastning på eksisterende bomijø.
- Snødeponi sikres på egen eiendom.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket vurderes å være i tråd gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

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

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

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Den ene nabomerknaden gjelder trafikkforholdene i vegen. Molde Bydrift som kommunal vegmyndighet har vurdert tiltaket og gitt avkjøringstillatelse til offentlig veg i tråd med innsendt søknad. Med bakgrunn i dette vurderer bygningsmyndigheten at trafikksikkerheten i området er ivaretatt og tar ikke nabomerknader til følge.

Den andre nabomerknaden går på plassering av avfallsdunker og ønske om gjerde/levegg mellom eiendommene, samt endring i terrengnivået. Plassering av avfallsdunker og grannegjerde faller i stor grad utenfor det som vurderer av bygningsmyndigheten, men kommunen anbefaler at man gjennom dialog kommer frem til en omforent løsning. Når det kommer til terrengendringen vurderer kommunen basert på innsendte snittegninger av endringer er på under 0,5 meter mot nabo. Dette er en type tiltak som normalt kan gjennomføres i nabogrensen. Parkeringsplassene er også plassert 1 meter fra grensen i tråd med kravet i byggesaksforskriften. Kommunen anmoder allikevel om at man samarbeider om å få til en best mulig terrengovergang mellom eiendommene. Med bakgrunn i ovennevnte tas nabomerknaden ikke til følge.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

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

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".

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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.

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

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

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	A3_TOMT_Årølia_Garasje_Næring_Bolig_170918
2	A3_PLANER_SNITT_Årølia_Garasje__170918
3	A2_FASADER_Årølia_Garasje__170918

Kopi til:

Ellen Marie Skaldehaug	Årømyran 18	6421	MOLDE
Kjartan og Leni Kristin Sæten	Nygjerdesvingen 1	6421	MOLDE

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/278

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakks veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/2678-0	Gudrun Holm	33/325	12.06.2019

Tillatelse til endring av carportanlegg, gnr. 33 bnr. 325, Årølia. Solstrand Næringseiendom AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 325	Byggested: Årølia, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Næringseiendom AS
Søknad mottatt: 30.04.19	Dato for etterlysning: 11.06.19
Komplett/klar for behandling: 11.06.19	Grad av utnytting (% BYA eller U-grad): -
Tiltakets BRA: 480 m^2	Tiltakets BYA : 854 m^2

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: næring
I reguleringsplan nr. 203 «Reguleringsplan for Årølia, felt 1» er eiendommen avsatt til: bolig og næring

Tiltakets art
Det søkes om endring av tillatelse i forbindelse med oppføring av carport og lagerbygg. Endringene består i å flytte carportanlegget 1 meter mot nord og redusere lengden på bygget med 5,5 meter.

Tidligere vedtak i saken
- Tillatelse til oppføring av carportanlegg med boder er gitt den 20.11.18 i sak DS 18/534.

Innkomne uttalelser og merknader:
Eier av gnr. 33 bnr. 321, Christine Sørå har kommet med merknad den 15.04.19:
Mottar nabovarsel idag og har følgende å bemerke;

Legger merke til at avfallshåndertingen er plassert rett utenfor vår grense og forventer at Solstrand tar hensyn til naboene i øst og passer på at dette ikke er sjenerende for oss mtp. på lukt og estetikk.

Vi har tidligere prøvd å hatt en dialog med Solstrand om gangtrafikken mellom øst og vest men de har ikke vært villig til å svart oss på det vi har spurt etter - en hekk eller en annen fysisk grense mellom vår eiendom og lekeareal. Dette ønsker vi av to grunner; skjerme for støy og ikke minst for all gangtrafikk som går fra øst til vest. Dette er et problem vi allerede har idag, at folk går over vår eiendom for å komme seg fra øst til vest og omvendt, og noe vi helt klart ser at kommer til å øke når det kommer et næringsareal, flere leiligheter og en lekeplass. Her har vi foreslått at de forlenger hekken opp forbi vår eiendom og heller lager et hull i hekken mellom våre garasjer slik at evt. trafikk kan gå her.
Det var ikke noe problem for våre naboer i sør å få gjennomslag for videre beplantning for å skjerme for innsyn og sjenanse så da forventer vi at også vi også blir hørt i denne saken. Solstrand har ikke

besvart våre henvendelser ang. dette, de har gått med på å gruse opp en sti som leder til mellom garasjene, men dette holder ikke. Mennesker er konstruert til å ta kortest vei mulig (som er gjennom vår eiendom) og dette vil fortsette og ikke minst øke, om ikke det kommer en fysisk sperre som gjør at gangtrafikk blir ført en annen plass. Vi kan selvsagt ordne med tillatelse fra sameie om dette skal bli et problem.

Det føles fryktelig ekkelt og utrygt å ha masse trafikk rett utenfor vår hage med en 2-åring, samt at det oppleves som utrivelig å ha masse fremmede "inn i hagen". Dette forventer vi at legges inn i planen fremover.

Eier av gnr. 33 bnr. 321, Henrik Klunderud Simonsen har kommet med merknad den 23.04.19:

Vi vil merke stor trafikk over vår eiendom om dette blir sånn. Vi ønsker en fysisk sperre på eiendomsgrense. Dette for å slippe trafikk øst-vest på vår eiendom. Vi ser det er planlagt hekk fra våre naboer sør. Vi ønsker denne hekken forlenget med en åpning mellom våre garasjer, slik at trafikken kan passere der istedenfor gjennom vår hage hvor vi sliter med gjennomgangstrafikk allerede i dag..

Ansvarlig søker har i brev datert 26.04.19 kommet med følgende kommentar til mottatte nabomerknader:

1. **Avfallsanlegg.**
   Vi har nå gått vekk i fra et åpent søppelanlegg plassert i grense mot øst.
   I samarbeid med RIR har vi prosjektert et nedgravd anlegg godt inne på vår egen eiendom. Dette ivaretar visuelle, miljømessige og sikkerhetsmessige forhold på en vesentlig bedre måte enn det først planlagte alternativet.

2. **Trafikk over sameiet 33/321 sin eiendom.**
   Vi har planlagt, og vil bygge skikkelig gangadkomst fra Årømyran og opp til nordsiden av bygget. Dette er vist på situasjonskartet. Forøvrig er gangadkomst sikret ved fortau langs Årømyran i dette området
   Vi kan ikke planlegge og bygge adkomst over en privat eiendom (33/321) øst for vår eiendom. Dersom sameiet ønsker trafikk denne veien, ber vi om at styret i sameiet henvender seg til undertegnede, og vi vil da selvsagt være åpne for en dialog til beste for alle parter.
   Til orientering kan vi nevne at hekk i grensen mellom vår eiendom og 33/314 er plantet av eier på 33/314.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket vurderes å være i tråd gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

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

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

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Nabomerknadene gjelder i stor grad forhold som er privatrettslige mellom de to partene. Plassering av avfallsdunker er nå planlagt som nedgravde tanker et godt stykke inne på egen eiendom og skal således ikke være til sjenanse for naboeiendommene.
Naboene har deretter et ønske om planting av hekk for å hindre at mennesker går over deres eiendom, samt at det bør planlegges en gangveg inn til området. Tiltakshaver har på

egen eiendom planlagt adkomst fra boligene og opp til Årølivegen. Tiltak på annen manns grunn, det være seg beplantning av hekk eller opparbeidelse av gangveg vil være privatrettslig mellom partene og ikke en del av denne byggesaken.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring av gitt tillatelse på følgende vilkår:

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

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

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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.

Endring av tillatelse

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

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

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	A21-001a Situasjonsplan A3
2	A22-102a Plan Carport og lager bygg
3	A30-102a Snitt A og B Carportbygg
4	A40-101a Fasader Carportbygg

Kopi til:
Christine Sørå og Henrik Klunderud Simonsen Nygjerdesvingen 5A 6421 MOLDE

Utskriftsdato: 29.10.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	325	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Årømyran 29B, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 082,84 kr
Eiendomsskatt	7 927,00 kr
Renovasjon	4 382,04 kr
Vann	1 694,24 kr
Sum	**16 086,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	67 m2	12.17	1/1	0 %	815,19 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	67 m3	12.24	1/1	0 %	819,81 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	67 m2	13.65	1/1	0 %	914,58 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	67 m3	13.29	1/1	0 %	890,70 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	5 stk	4316.00	1/20	0 %	1 079,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	4 stk	2239.00	1/20	0 %	447,80 kr
eSkatt - Boliger	0%	2221100 Prom	3.60	1/1	0 %	7 996,00 kr
					Sum	**16 154,08 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
29.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 33 Bnr 325 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Årømyran 29B, 6421 MOLDE

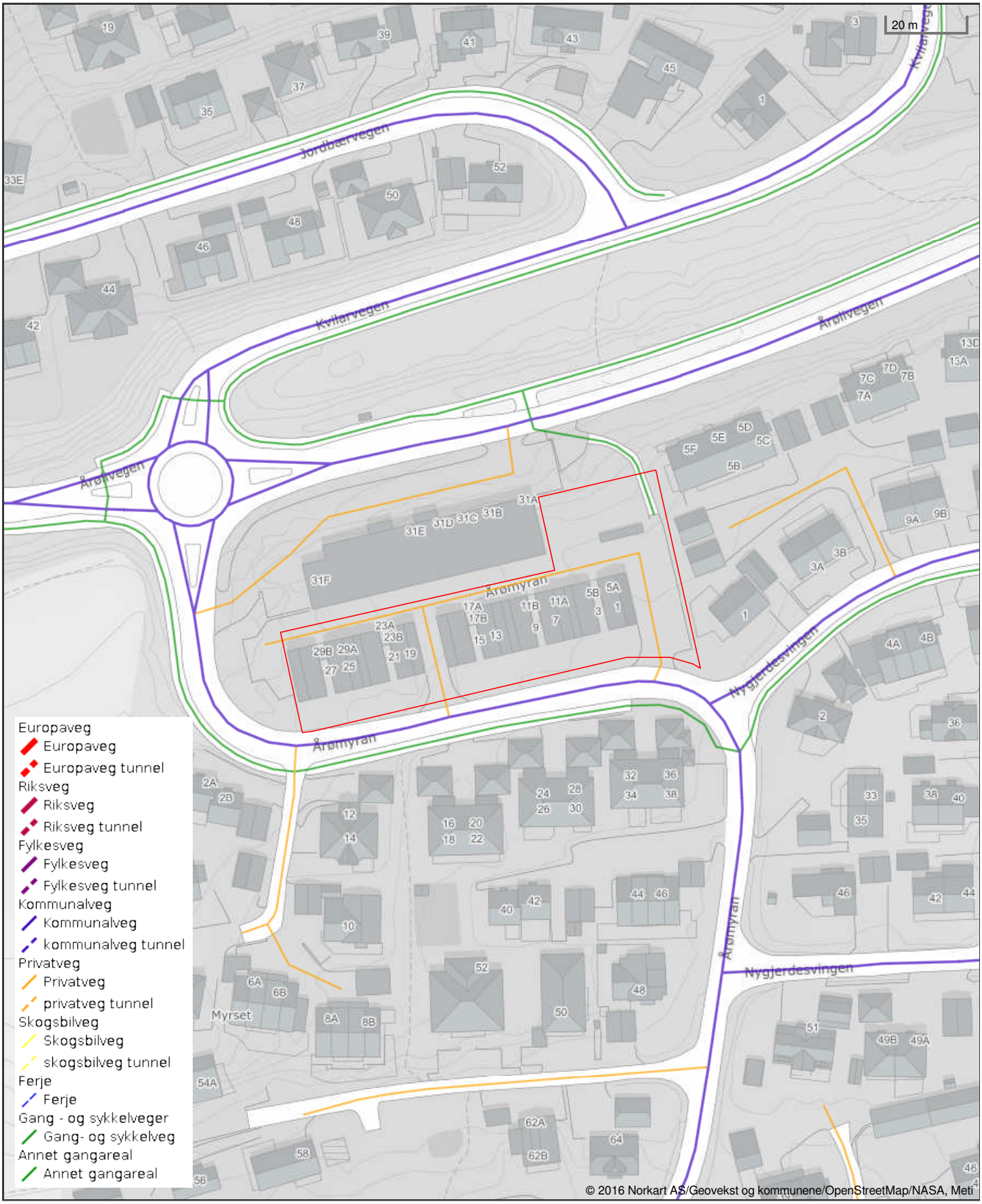
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 793 321
Som sekundærbolig:	kr 3 173 283

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/325//



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: 30.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**33**	Bnr:	**325**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Årømyran 29B, 6421 MOLDE**						

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

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

Husordensregler Røbekk Sentrum

1. Det skal i alminnelighet herske ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl.07.00. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, lukking av ytterdør, oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt. Begrens høylytt prating utenfor inngangspartiene og på balkong/veranda Vis hensyn. Biler bør ikke stå å gå på tomgang på fellesområdene, spesielt ikke på kveld og natt.

2. **Fellesområder:** Vi har alle et felles ansvar for at fellesarealene holdes ryddig.

3. **Søppelhåndtering:** Søppel skal i søppeldunkene og ikke plasseres ved siden av. Plastsøppel settes fram rett i forkant av aktuell hentedato. Søppeldunkene må ikke overfylles slik at de ikke kan lukkes.

4. **Parkering:** For å frigjøre parkeringsplasser til evt. besøkende oppfordres alle til å benytte sin tildelte garasjeplass. Forøvrig oppfordres alle til å parkere slik at man er til minst mulig sjenanse for sine naboer. Bobil, campingvogn eller båt tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

5. **Snøbrøyting:** Sameiet tar kontakt med firmaet som brøyter for veilaget, og etterstreber avtale slik at det samtidig brøytes foran garasje og dører.

6. **Dugnad**: Det må påregnes dugnad minst 1 gang pr. år. Aktuelle dugnadsoppgaver er å plukke søppel på fellesareal, vedlikehold av grøntareal og rensning av tak og takrenner.

7. Hver boenhet plikter å holde sitt inngangsparti og balkong/veranda ryddig slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

8. Eier/utleier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET RØBEKK SENTRUM, GNR 33 BNR 325 I MOLDE

Fastsatt den 16.01.2019

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiet navn er Røbekk Sentrum (heretter Sameiet) og omfatter gnr 33 bnr 325 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 20 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

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

Sameiebrøken er opplyst i seksjoneringsdokumentene og bygger på bruksenhetenes BRA areal.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

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

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt. Langtidsparkering av båt, campingvogn og bobil er ikke tillatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

De enkelte tomter i sameiet skal som hovedprinsipp disponeres av de seksjoner som ligger på disse, og tomten skal disponeres av seksjonene slik dette er praktisk og riktig for den enkelte seksjon og tomt.

Styret skal administrere parkeringsplasser som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

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

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

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

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

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

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

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

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap

C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

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

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

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

**

Leiekontrakt carporter

Mellom eier av seksjonene 11 og 12 på gnr 33 bnr 436 i Molde, og

seksjon nr 11 i Sameiet Røbekk Sentrum på Gnr. 33 Bnr. 325 i Molde kommune,

er det inngått følgende avtale om leie av carport:

1. Seksjon 11 i Sameiet Røbekk, gnr 33 bnr 325 i Molde leier carport på seksjonene 11 og 12 på gnr 33 bnr 436 i Molde. Plasseringen av carporten fremkommer i liste inntatt i punkt 6.

2. Leieforholdet varer i 10 år fra overtagelse beregnet til 12.10.2020. Husleien er kr 750,- + mva pr mnd og betales den 1. i hver måned etter faktura.

3. Husleien kan reguleres hvert år den 1.1. etter endringen i konsumprisindeksen. Startindeks er indeks pr 01.01.2022 og første regulering er 01.01.2023.

4. Etter 10 år skal partene enten bli enige om at carporten selges til den seksjonen som leier denne som realsameie, eller at leieforholdet forlenges for ytterligere 10 år på samme vilkår som i denne kontrakten, og til husleie som er justert etter konsumprisindeksen.

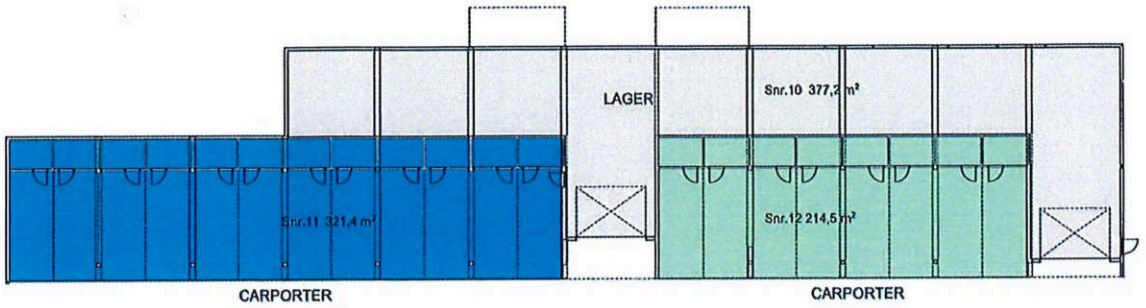
5. Det er fremlagt strøm for lys og ladding av elbil fra den enkelte leilighet i Sameiet Røbekk Sentrum og til den enkelte carport.

6. Oversikt over leieforhold/plassering av carport:

Gnr 33 bnr 325 Snr 1	nr. 1 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 11	nr. 2 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 2	nr. 3 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 12	nr. 4 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 3	nr. 5 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 13	nr. 6 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 4	nr. 7 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 14	nr. 8 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 5	nr. 9 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 15	nr.10 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 6	nr.11 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 16	nr.12 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 7	nr.13 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 17	nr.14 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 8	nr.15 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 18	nr.16 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 9	nr.17 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 19	nr.18 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 10	nr.19 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 20	nr.20 fra vest

***

Skisse av carporter på Gnr 333 Bnr 436. Vest er til venstre på skissen.



Molde den 01.04.2022

Daniel Fiskum

Eier av Seksjon 11

På Gnr 33 bnr 325

Som leietaker

Jennifer Gjendem

Eier av Seksjon 11 og 12

På gnr 33 bnr 436 i Molde

Som utleier

Røbekk Sentrum

Molde, 12.februar 2026

Rapport 2025

Resultat:

Inntektene for 2025 kr 372 777,- mot kr 355 080,- i 2024, dette er en økning på 5%

Sum driftskostnader 2025 kr 331 826,- mot kr 296 621,- i 2024 som er en øning på 12%.
Renteinntekter kr 450,-

Dette ga et positivt årsresultat for 2025 på kr 41 401,- som er overført som en økning i annen egenkapital/ sparing.

Egenkapitalen er per 31.12.2025 på kr 241 797,-

Kontospesifisert regnskap og balanse er vedlagt slik at dere kan se hvilke poster som inngår.

Dersom noen lurer på hva det er som står på konto «1700 Forskuddsbetalt leiekostnad» så er dette faktura til forsikring og Telenor/Canal Digital som er betalt i 2025, men som gjelder 2026.

Kontoen kundefordringer står med negativt fortegn per 31.12.2025 fordi enkelte har betalt faktura med forfall 1.1 2026 før forfall.

I og med at dere er et sameie på under 21 enheter så har ikke dere regnskapsplikt etter regnskapsloven og trenger derfor ikke å sende inn årsregnskap til Brønnøysund.

Det må likevel rapporteres inn tredjepartsopplysninger for boligsameie årlig. For året 2025 ble denne innsendt 20.01.2026

Dersom dere ønsker løpende rapportering gjennom året så kan jeg ordne det, bare gi meg beskjed. Til info så er det per i dag ingen forfalte poster på kundereskontro eller leverandørreskontro.

Dersom dere har spørsmål til regnskapet så ta gjerne kontakt med meg, så skal jeg svare etter beste evne.

Med vennlig hilsen

Tone L Lervåg
Statsautorisert
regnskapsfører
Mobil: +47 41 43 84 84
E-post: tone@regn10.no

Regn10 AS
Autorisert
regnskapsførerselskap

Regn10 AS | Storgata 9 | 6413 | Molde | Norge

Resultatregnskap

Røbekk Sentrum

2025 sammenlignet med 2024

RØBEKK SENTRUM

Inntekter



Inntekter 2025
372 777

Inntekter 2024
355 080

Kostnader



Kostnader 2025
331 376

Kostnader 2024
296 063

	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt	**372 777**	**355 080**	5%	**372 777**	**355 080**	5%
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftso	372 777	355 080	5%	372 777	355 080	5%
Sum driftsinntekter	**372 777**	**355 080**	**5%**	**372 777**	**355 080**	**5%**
Lønnskostnad	**27 384**			**27 384**		
5330 Godtgjørelse til styre- og bed	24 000			24 000		
5400 Arbeidsgiveravgift	3 384			3 384		
Annen driftskostnad	**304 442**	**296 621**	**3%**	**304 442**	**296 621**	**3%**
6320 Brøyting/driftsmateriale o.l.	33 594	49 750	-32%	33 594	49 750	-32%
6401 Canal Digital	174 450	157 890	10%	174 450	157 890	10%
6420 Leie datasystemer	10 711	7 716	39%	10 711	7 716	39%
6700 Revisjons- og regnskapshono	24 375	20 938	16%	24 375	20 938	16%
7500 Forsikringspremie	58 757	58 733	0%	58 757	58 733	0%
7770 Bank- og kortgebyr	2 556	1 595	60%	2 556	1 595	60%
Sum driftskostnader	**331 826**	**296 621**	**12%**	**331 826**	**296 621**	**12%**
Driftsresultat	**40 951**	**58 459**	**-30%**	**40 951**	**58 459**	**-30%**
Annen finansinntekt	**450**	**558**	**-19%**	**450**	**558**	**-19%**
8050 Annen renteinntekt	450	558	-19%	450	558	-19%
Netto finansposter	**450**	**558**	**-19%**	**450**	**558**	**-19%**
Resultat før skatt	**41 401**	**59 017**	**-30%**	**41 401**	**59 017**	**-30%**
Ordinært resultat	**41 401**	**59 017**	**-30%**	**41 401**	**59 017**	**-30%**
Årsresultat	**41 401**	**59 017**	**-30%**	**41 401**	**59 017**	**-30%**
8960 Overføringer annen egenkapit	41 401	59 017	-30%	41 401	59 017	-30%
Udisponert overskudd/underskudd	**0**	**0**		**0**	**0**	

Balanse

Røbekk Sentrum

per onsdag 31. desember 2025 sammenlignet med Siste årsslutt

RØBEKK SENTRUM

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	36 894	32 767
Sum Fordringer	**36 894**	**32 767**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	257 665	197 221
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**257 665**	**197 221**
Sum Omløpsmidler	**294 559**	**229 988**
Sum Eiendeler	**294 559**	**229 988**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	241 797	200 395
Sum Opptjent egenkapital	**241 797**	**200 395**
Sum Egenkapital	**241 797**	**200 395**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	36 652	23 604
Annen kortsiktig gjeld	16 110	5 988
Sum Kortsiktig gjeld	**52 762**	**29 592**
Sum Gjeld	**52 762**	**29 592**
Sum Egenkapital og gjeld	**294 559**	**229 988**

Balanse

Røbekk Sentrum

per tirsdag 31. desember 2024 sammenlignet med Siste årsslutt

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	32 767	29 816
Sum Fordringer	**32 767**	**29 816**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	197 221	148 247
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**197 221**	**148 247**
Sum Omløpsmidler	**229 988**	**178 063**
Sum Eiendeler	**229 988**	**178 063**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	200 395	141 379
Sum Opptjent egenkapital	**200 395**	**141 379**
Sum Egenkapital	**200 395**	**141 379**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	23 604	23 661
Annen kortsiktig gjeld	5 988	13 023
Sum Kortsiktig gjeld	**29 592**	**36 684**
Sum Gjeld	**29 592**	**36 684**
Sum Egenkapital og gjeld	**229 988**	**178 063**

Resultatregnskap

Røbekk Sentrum

2024 sammenlignet med budsjett

Inntekter



Inntekter 2024
355 080

Inntekter 2023
323 280

Kostnader



Kostnader 2024
296 063

Kostnader 2023
283 729

	Medgått	Budsjett	Diff %	Hittil virkelig	Hittil budsjett	Diff %
Salgsinntekt	355 080			355 080		
Sum driftsinntekter	**355 080**			**355 080**		
Annen driftskostnad	296 621			296 621		
Sum driftskostnader	**296 621**			**296 621**		
Driftsresultat	**58 459**			**58 459**		
Annen finansinntekt	558			558		
Netto finansposter	**558**			**558**		
Resultat før skatt	**59 017**			**59 017**		
Ordinært resultat	**59 017**			**59 017**		
Årsresultat	59 017			59 017		
Udisponert overskudd/underskudd	**0**			**0**		

Returneres til:

Solstrand Boliger Eiendom AS
Grandgården
6415 MOLDE

SKJØTE

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	3 3	3 2 5	0	0	1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig [ ] F Fritidseiend. [X] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FE Frittl. enebolig [ ] TE Tomannsb. [ ] RK Rekke/kjede [X] BL Blokkleil. [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. **4 378 500,-** Utlyst på det frie marked [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave [ ] 3 Ekspr.iasj. [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

3. Salgsverdi / avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Foret.nr. 9 4 4 0 2 0 9 7 7 Navn: **Molde Kommune** Ideell andel 1/1

5. Til

Personnr.: 9 6 8 5 3 2 8 1 2	Navn: Solstrand Boliger Eiendom AS	Ideell andrel:	1/1
Personnr.:	Navn:	Ideell andel:	

6. Særskilte avtaler

Overdragelsen skjer på følgende vilkår, som skal tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Molde kommune har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger gjennom tomten.

2. Molde kommune kan i følgende tilfeller kreve eiendommen overskjøtet til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen:

   a) Hvis ovennevnte kjøper(e) ikke har iverksatt godkjent bygging innen tre år fra dato da tomten ble betalt. Med "bygging" menes at minimum grunnmur på hovedhus må være bygd i hht byggetillatelse.

   b) Hvis eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging er iverksatt.

Doknr: 628991 Tinglyst: 10.04.2018
STATENS KARTVERK

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling Hvor Molde kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.

2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.

4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra Molde Vann og Avløp KF.

6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

9. Underskrift

Sted	Dato	Ordførers underskrift
Molde,	3/4-18	MOLDE KOMMUNE ORDFØRER

Attest for tinglysing:

Handelsbanken
12 MAR 2020
Molde

Samtykke til tinglysing
Kristin F. Vang
KRISTIN F. VANG

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
PN RAKNES AS	
Adresse:	
Julsundvegen 4	
Postnummer:	Poststed:
6412	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
911 702 339	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2230660 Tinglyst: 16.03.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Solstrand Boliger Eiendom AS	968 532 812

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	33	325		1-20

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	33	436		7,8,9,10,11 og 12

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
220120	Oskar Michael Lyngsted

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1 Seksjonene 10 ,11 og 12 på bnr 436 har rett til kjøring over bnr 325 som adkomstvei til egne innganger.

2 Seksjonene 7, 8, 9, 10, 11 og 12 på bnr 436 har rett til kjøring over bnr 325 frem til parkeringsplass mot vest på bnr 436.

3 Bnr 436 har rett til å plassere bygning inntil østgrense på bnr 325.

4 Bnr 436 har rett til adkomst over bnr 325 for vedlikehold av østvegg, samt til å sette opp nødvendig utstyr i forbindelse med vedlikehold.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

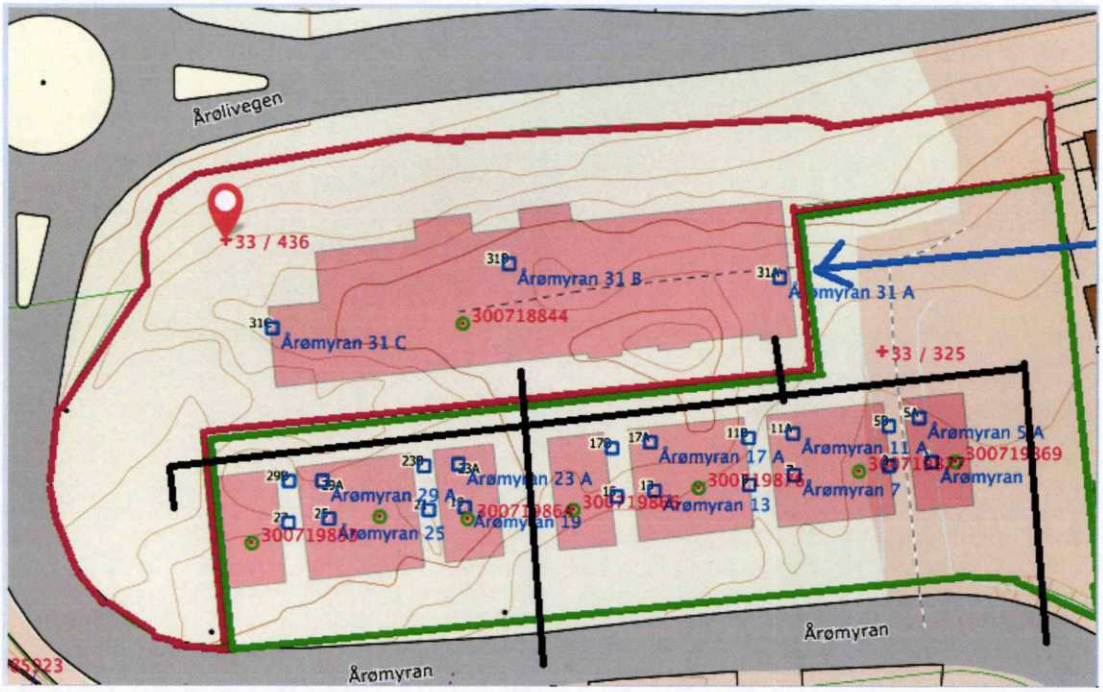
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde 22.01.20	Oskar Michael Lyngstad

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rettigheter for gnr 33 bnr 436 seksjonene 7, 8, 9, 10, 11 og 12 over gnr 33 bnr 325 seksjonene 1 til og med 20 i Molde:



Rettighet 1 og 2 - Kjøreveier er merket med sort strek.

Rettigheter 3 og 4 er merket med blå strekt med pil mot vest.

Tomtegrenser gnr 33 bnr 436 er merket rødt.

Tomtegrenser gnr 33 bnr 325 merket grønn.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602605130
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968532812	SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS		Frænavegen 16, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	33	325

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	325	0	1	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	2	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	3	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	4	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	5	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	6	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	7	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	8	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	9	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	10	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	11	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	12	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	13	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	14	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	15	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	16	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	17	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	18	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	33	325	0	19	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1334754/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-29 13:25
Side 1 av 10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	325	0	20	67 / 1340	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1334754/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-29 13:25

2019/362

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
1502 Molde	Rådhusplassen 1, 6413 Molde	Bjørnar Vandal

Rekvirent
Molde kommune
Org.nr. 944 020 977

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Solstrand Boliger Eiendom AS	968532812	post@solstrandboliger.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Molde Storsenter	6415	Molde	71219790

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde	33	325	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968532812	Solstrand Boliger Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	67		13	B	67		25				37				49			
2	B	67		14	B	67		26				38				50			
3	B	67		15	B	67		27				39				51			
4	B	67		16	B	67		28				40				52			
5	B	67		17	B	67		29				41				53			
6	B	67		18	B	67		30				42				54			
7	B	67		19	B	67		31				43				55			
8	B	67		20	B	67		32				44				56			
9	B	67		21				33				45				57			
10	B	67		22				34				46				58			
11	B	67		23				35				47				59			
12	B	67		24				36				48				60			
Sum tellere:		1340				Nevner =		1340											

Dato	Innsenderens underskrift
17.01.19	Oskar Lyngstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
17.11.19	Oskar Lyngstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 17/01/19	Ø Lt	Oskar Lyngstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde	33	325	

Dato	Underskrift	Stempel
1/10-2019	Bjørnar Vasdal	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
17/01/19	Ø Lt Oskar Lyngstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

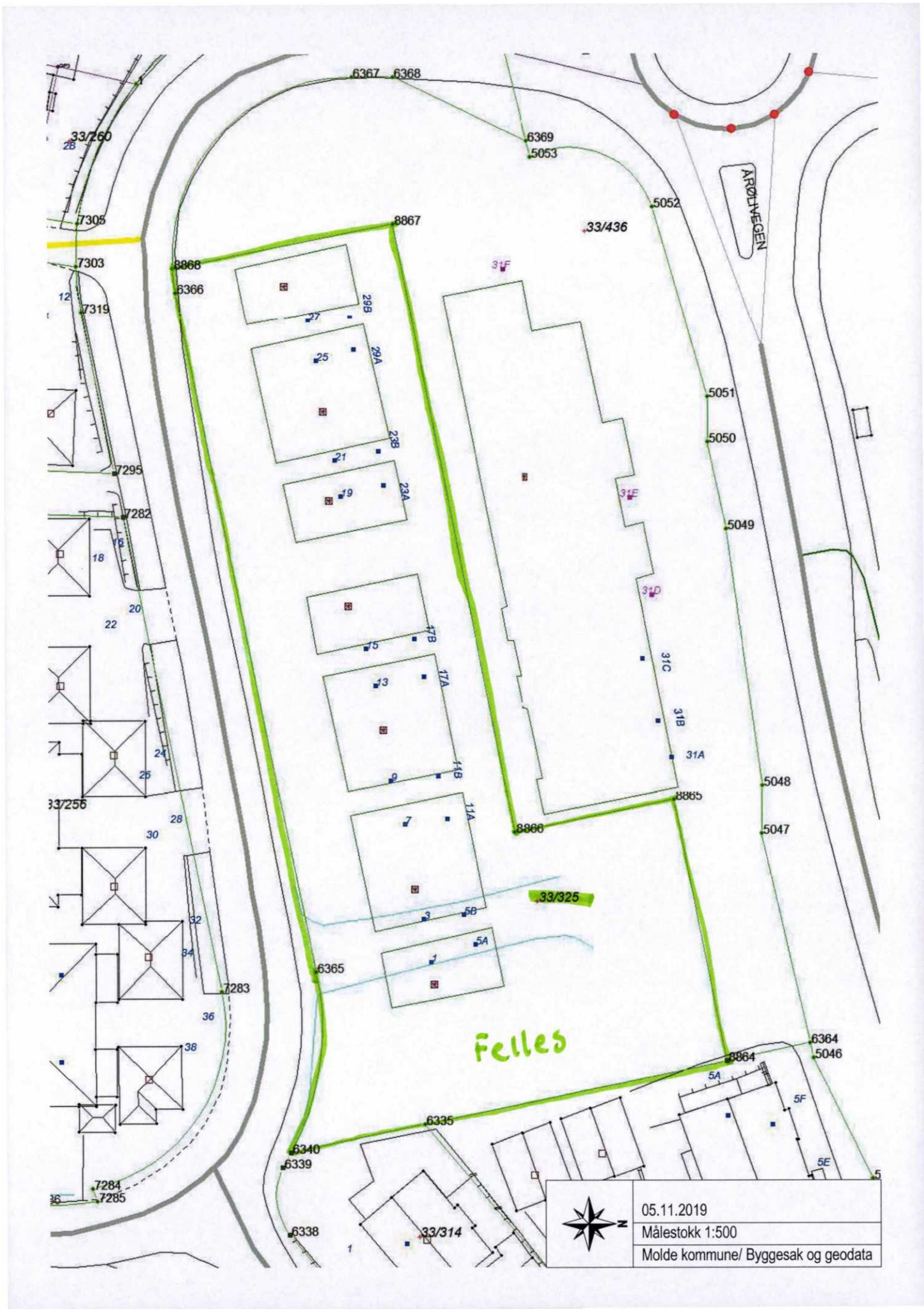
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

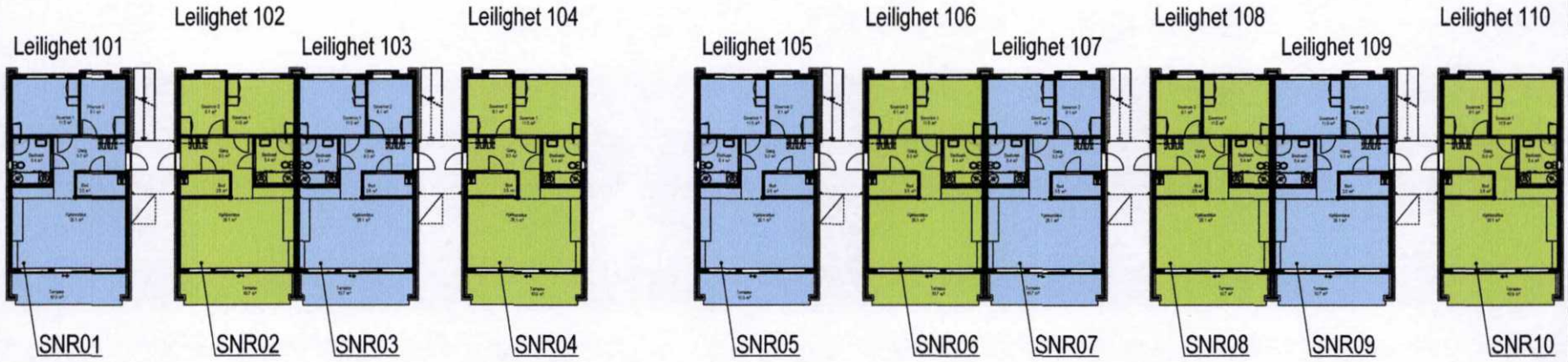
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
170119	Oskar Lyngstad


6367
6368
6369
5053
5052
33/436
ÅRØLIVEGEN
33/260
7305
7303
7319
8867
8868
6366
31F
29B
29A
23B
23A
7295
7282
5051
5050
5049
31E
31D
31C
31B
31A
17B
17A
11B
11A
33/256
8865
8866
5048
5047
33/325
5B
5A
6365
7283
Felles
6364
5046
8864
5F
6335
6340
6339
5E
7284
7285
6338
33/314
05.11.2019
Målestokk 1:500
Molde kommune/ Byggesak og geodata

Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1334754/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-29 13:25
Kartverket



Plan 1.etasje

Seksjoneringstegning Plan 1.etg

SOLSTRAND

Tiltakshaver:	Solstrand Boliger Eiendom		
Byggeplass:	Årølia, Røbekk sentrum		
Kommune:	Molde	G.nr: 33	B.nr: 325
Tegn: IAA	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT		Type:
Dato: 07.06.19	Tegn.nr: 581		
Mål: 1 :	Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037		Boliger

DATA DESIGN SYSTEM

ARKITEKTKONTORET IHT
med vom for begeistring
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Leilighet 201
Leilighet 202
Leilighet 203
Leilighet 204
SNR11
SNR12
SNR13
SNR14
Plan 2.etasje
Leilighet 205
Leilighet 206
Leilighet 207
Leilighet 208
Leilighet 209
Leilighet 210
SNR15
SNR16
SNR17
SNR18
SNR19
SNR20
Seksjoneringstegning Plan 2.etg
DATA DESIGN SYSTEM
SOLSTRAND
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom
Byggeplass: Årølia, Røbekk sentrum
Kommune: Molde G.nr: 33 B.nr: 325
Tegn: IAA Arkitekt: Arkitektkontoret IHT Type:
Dato: 07.06.19 Tegn.nr: 582 Boliger
Mål: 1: Prosjekt nr DDS/IHT: Årøl /8037
ARKITEKTKONTORET
IHT
www.iht.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

DATA DESIGN SYSTEM

Seksjoneringstegning Plan hems

SOLSTRAND

Tiltakshaver:	Solstrand Boliger Eiendom
Byggeplass:	Årølia, Røbekk sentrum
Kommune: Molde	G.nr: 33 B.nr: 325
Tegn: IAA	Arkitekt: Arkitektkontoret IHT
Dato: 07.06.19	Tegn.nr: 583
Mål: 1 :	Prosjekt nr DDS/IHT: Årgl /8037

Type: Boliger

ARKITEKTKONTORET IHT

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Handelsbanken
12 MAR 2020
Molde
Samtykker til tinglysing
Kristin F. Vang
KRISTIN F. VANG

Innsender:

PN RAKNES AS

Org nr 911 702 339 MVA

Julsundvn 4

6412 Molde

Doknr: 2230608 Tinglyst: 16.03.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring om leie av carporter

Som eier av Gnr. 33 Bnr. 436 seksjonene 11 og 12 i 1502 Molde kommune gir vi herved seksjonene 1 til og med 20 i Sameiet Røbekk Sentrum på Gnr. 33 Bnr. 325 i Molde kommune, følgende rettigheter:

1. Seksjonene i Sameiet Røbekk Sentrum har rett til leie av en carport til hver seksjon på seksjon 11 og 12 på Gnr. 33 Bnr. 436.

2. Leieforholdet varer i 10 år fra 1.7.2020 Husleien er kr 720,- + mva pr seksjon pr måned og betales samlet etter faktura.

3. Husleien kan reguleres hvert år den 1.1. etter endringen i konsumprisindeksen. Startindeks er indeks pr 16.6.2020 og første regulering er 1.7.2021.

4. Etter 10 år skal partene enten bli enige om at carportene selges til respektive seksjoner eller at leieforholdet forlenges for ytterligere 10 år på samme vilkår og til husleie som er justert etter konsumprisindeksen.

5. Det er fremlagt strøm for lys og ladding av elbil fra den enkelte leilighet i Sameiet Røbekk Sentrum og til den enkelte carport.

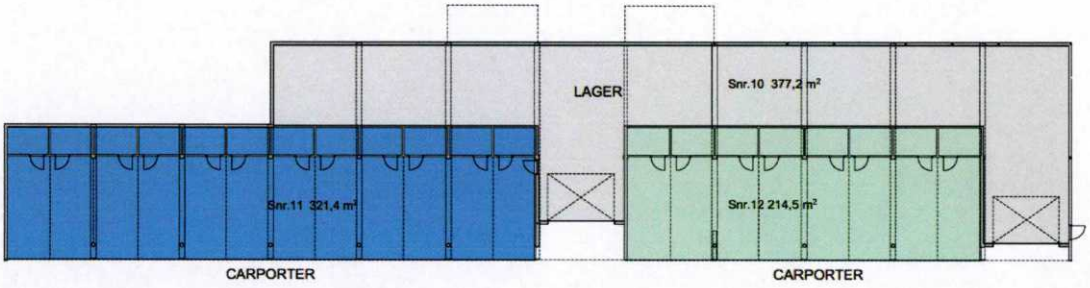
6. Carportene på Gnr 33 Bnr 436 disponeres av den enkelte seksjon som følger:

Gnr 33 bnr 325 Snr 1	nr. 1 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 11	nr. 2 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 2	nr. 3 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 12	nr. 4 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 3	nr. 5 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 13	nr. 6 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 4	nr. 7 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 14	nr. 8 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 5	nr. 9 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 15	nr.10 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 6	nr.11 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 16	nr.12 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 7	nr.13 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 17	nr.14 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 8	nr.15 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 18	nr.16 fra vest

Gnr 33 bnr 325 Snr 9	nr.17 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 19	nr.18 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 10	nr.19 fra vest
Gnr 33 bnr 325 Snr 20	nr.20 fra vest

***

Skisse av carporter på Gnr 333 Bnr 436. Vest er til venstre på skissen.



Denne erklæringen skal tinglyse på Gnr 33 Bnr 325 og 436 i Molde.

Molde 03.09.2019

Hjemmelshaver til

seksjonene 1 til og med 20

På Gnr 33 bnr 325

Solstrand Boliger Eiendom AS, org 968 532 812

Oskar Michael Lyngstad

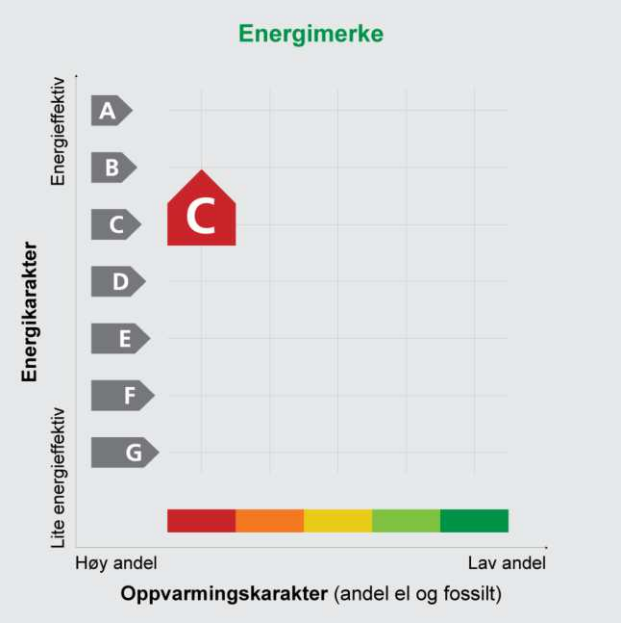
Hjemmelshaver til Gnr 33 Bnr 436

Solstrand Boliger Eiendom AS, org 968 532 812

Oskar Michael Lyngstad

ENERGIATTEST

Adresse	Årømyran 29 B
Postnr	6421
Sted	MOLDE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	325
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300719853
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1343157
Dato	18.12.2021



Innmeldt av	Lars Joar Inderberg

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Årømyran 29 B
Postnr/Sted: 6421 MOLDE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 18.12.2021 00:22:09
Energimerkenummer: A2021-1343157
Ansvarlig for energiattesten: Lars Joar Inderberg
Energimerking er utført av: Lars Joar Inderberg

Gnr: 33
Bnr: 325
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 300719853

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

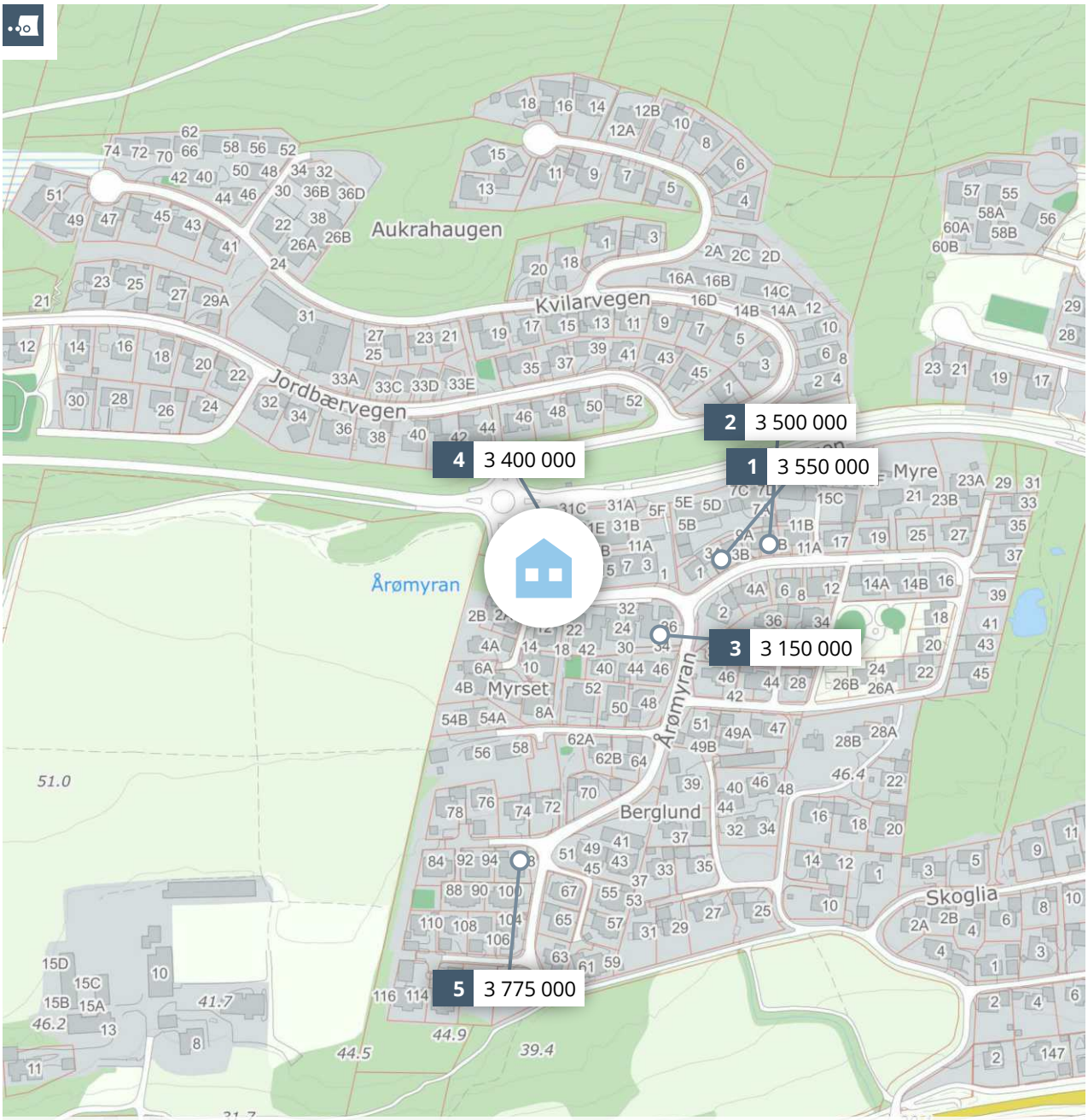
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Meglers verdivurdering

ÅRØMYRAN 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 05.03.2026

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

Årømyran 29 B, 6421 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 33 BNR 325 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ÅRØ

Verdivurdert til

3 600 000

0	3 600 000	46 753
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 210 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	2 685
Formue	10 019
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygjerdesvingen 3 A					29.02.2024	3 500 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**36 598**
	97 m²	2010	159 m²	3 sov							
2	Nygjerdesvingen 9 B					26.03.2024	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**36 458**
	96 m²	2010	128 m²	3 sov							
3	Årømyran 38					16.10.2025	3 100 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**39 375**
	80 m²	2008	2. etg	3 sov							
4	Årømyran 23 A					15.03.2024	3 300 000	**3 400 000**	-	3 400 000	**46 575**
	73 m²	2020	0 m²	2 sov							
5	Årømyran 98					05.01.2024	3 900 000	**3 775 000**	0	3 775 000	**31 992**
	118 m²	2006	604 m²	4 sov							

Dette er en nyereleilighet over 2 plan fra 2020 med god og moderne standard.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inkluderer i tillegg romslig hems med takvindu. Hemsen fungerer som et ekstra, midlertig oppholdsrom. På hemsen er det videre stort lagringsrom.

1. etasjen inkluderer entré/gang, teknisk rom/bod, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken. På stue og kjøkken er det store, sørvendte vindusflater og svært høyt under taket. Dette gir en svært god romfølelse. Fra stuen er det utgang til flott, overbygd balkong med glassrekkverk.

Det er inngått leieavtale på carport med tilhørende sportsbod på gnr. 33 bnr. 436. Denne caporten er nærmere beskrevet i salgsoppgaven.

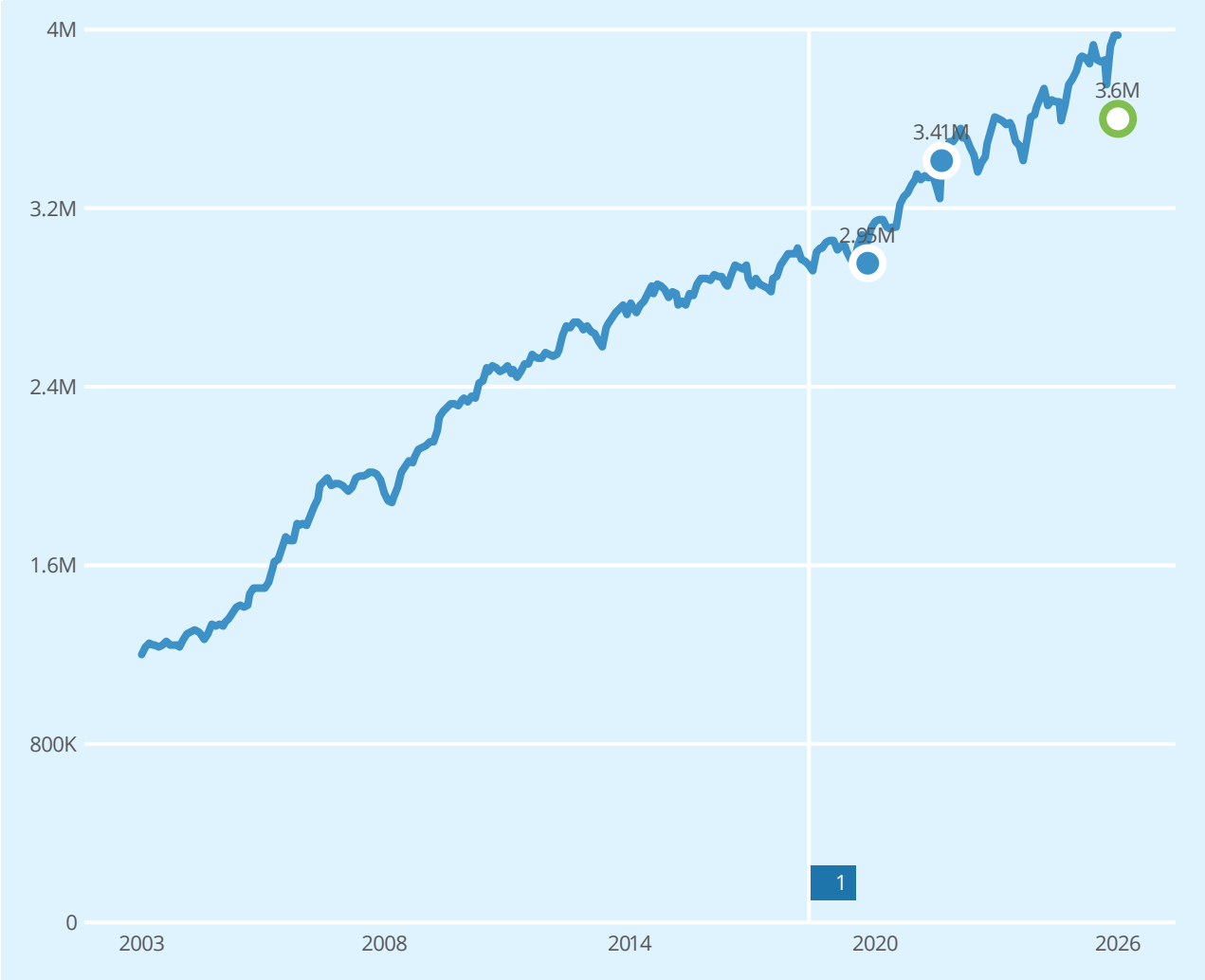
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



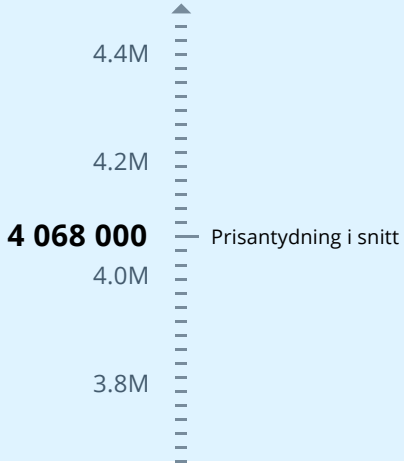
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.12.2021	04.01.2022	18.03.2022	3 120 000	3 410 000	0	3 410 000
02.04.2020		02.04.2020	-	2 950 000	-	2 950 000

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

8
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

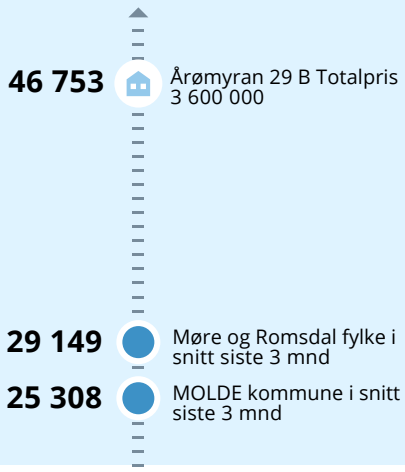
16
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Årømyran 29B, 6421 Molde
Gnr. 33, Bnr. 325, Snr. 11, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251198

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.
