PRIVATMEGLEREN

EKORNBAKKEN 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Ekornbakken 35, 6425 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 29, bnr. 706

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26025 **Referansenummer:** KK1878

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

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Enebolig

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

Det foreligger tegninger som viser boligen i hovedsak som opprinnelig oppført. Når bad ble oppusset i 2011 ble bad utvidet der to boder ble inntatt i baderom. Ellers ingen endringer. Omdisponering fra tilleggsdel til hoveddel som endring av bod til bad er søknadspliktig tiltak. Videre er det skifte balkongdør og satt inn ett ekstra vindu i vegg vest i stue. Der ble veggkonstruksjon åpnet og deler av opprinnelig bæring erstattet med ny drager i vegg over vinduer/dør. Slike tiltak er søknadspliktig. Forholdet er ikke omsøkt i følge eier.

Garasje

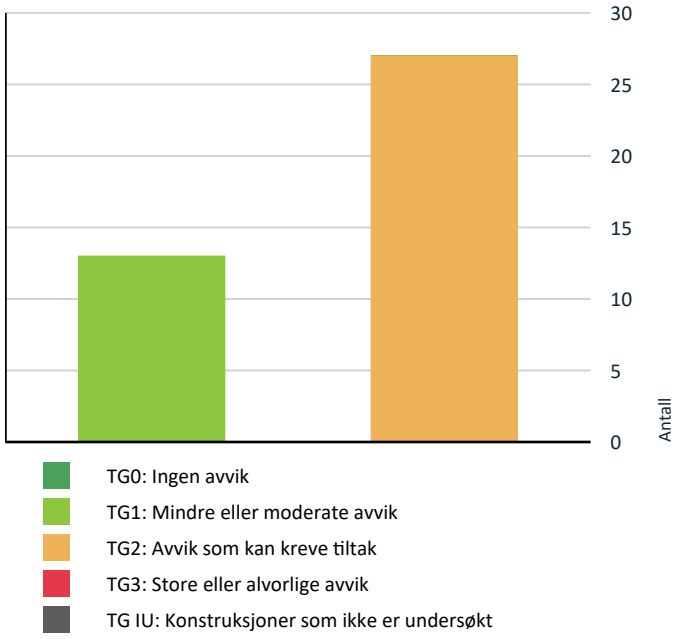
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger innhentet fra kommunen via megler. Disse viser ett større bygg enn det som er oppført på eindommen

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

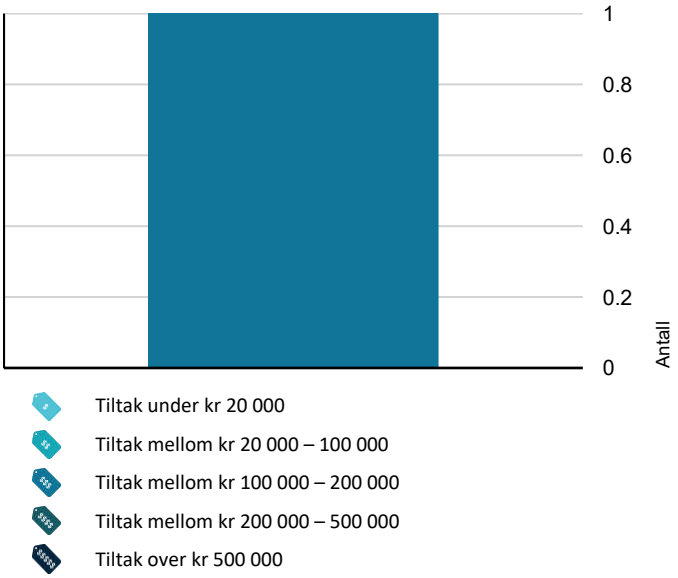
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 kontroll 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, om det er symptomer som tilsier at kontroll må utføres. Det er områder som ikke er kontrollert da det kun utføres stikkprøver ved blant annet hulltaking der dette er mulig, og der det kan være sannsynlig at det finnes avvik. Skjulte avvik kan finnes, og for slike forhold øker muligheten med økende alder på bygningen.

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 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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer -3** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger i bad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er asfalt takshingel på bærende undertak. Alder på tekking ikke kjent.

Delvis snødekt takflate og derav vanskelig å gjøre noen tilfredsstillende undersøkelse.

I prospekt fra 2021 er det opplyst at det ble lagt eett lag med ny asfalt takshingel på opprinnelig shingel i 2002

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal teknisk brukstid på denne type tekking er 30 år. Tekkingen har derav passert halv brukstid med god margin. Det er ikke sett(snødekt tak) eller opplyst om skader eller avvik på taktekking

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Snødekt tak

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp samt pipebeslag og luftelyre av metall.
Så langt det er mulig å vurdere er alt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert feietrinn på tak. I den del tilfeller kan feier gå på tak uten stige, men dette er eventuelt avtaler man har spesifikt for hvert tak, da kravet om feiestige går ved 14 grader. Her er takvinkel 22 grader. Ønsker kjøper avklaring på dette i det her tilfellet så anbefales det at det tas kontakt med NRBR for avklaring. Det er kjent at det blir godkjent å utelate stige i tilfeller det vurderes som trygt å gå på tak selv om vinkel er brattere enn 14 grader.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke sett forhold som indikerer behov for utskifting innen kortere tid, men ved annet arbeid som skifte av taktekking feks vil det være naturlig å skifte beslag, luftelyre og annet samt takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det kan ikke avdekkes musesperre i nerkant av konstruksjon. Det kan medføre at mus tar seg inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere musesperre

Tilstandsrapport



Bildet tatt opp bak ytterkledning. Ikke montert musesperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sal/valmtak med fagverktakstol og bærende undertak av bordtro.
Kaldt luftet loftrom med spalter langs raft for ventilering. Isolert loftbjelkelag.
Tilkomst via luke og nedfellbar stige i gang.

Det ligger spongulv i midtre del av konstruksjon fra luke og nord/østover. Ellers ikke gulv og ingen deler av konstruksjonen ut mot takfot eller konstruksjon sør der stuer er frambygd er tilgjengelig for kontroll, og er derav ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskjolder og større områder med misfarget treverk i 3 sperrerom i området ved luftelyre nord. Ellers noen mindre områder med tynt lag med svertesopp på tro i en del områder.
Det ble gjort fuktkontroll i noen utvalgte steder. I hovedsak verier i område 12-14 % som er å anse som tørt tre i denne type konstruksjon og årstid/snø på tak.
I to områder nedenfor luftelyre var det 18,3 % fukt. Grense for risikabel fukt går ved 17 %. Over gir risiko for sopp/råte, og under er normalt trygt. Det kan være forhold lokalt ved ventilasjonslyre over tak som må undersøkes nærmere i forhold til om det kan være lekkasje eller annet - når snøen er borte. Men hele dette området med misfarget treverk har åpenbart hatt en del fukt/kondens over lengre tid, og det kan være eldre forhold. Dette kan være luftlekkasje fra varm side og opp i konstruksjon i dette området. Men i og med det var lite fukt i treverk med unntak av det området med 18,3 % så kan det indikere at en del av dette kan skyldes eldre forhold, uten at det kan garanteres. Enkelte trebord i tro kan ha svekkelse som følge av dette, men ikke sett direkte råte.

Det drypper litt kondens fra lufterør på kloakk som pr nå har bygd seg opp med en liten issvull like under der det trekker ut kondens. Ikke skade som følge av dette, men man ser fuktskjolder på sponplate under der dette skjer.

Boligen har lavt luftskifte med kun periodiske vifter i bad, vaskerom og ventilator i kjøkken. Ellers spalter i vinduer. Nå vifter står har man tilnærmet ikke luftskifte. Dette kan også påvirke klima i kryploft, da det kan være luftlekkasjer i ulike områder som slipper luft opp fra varm side. Luke i gang med tilkomst til kryploft er ikke lufttett og den alene står for en god del lekkasje opp i loftrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet rundt luftelyre der det var 18,3 % fukt bør følges med, og undersøkes nærmere til våren når tak er snøfritt. Ellersfølge med over tid om klima i loftet er stabilt bra. Ellers kan man med fordel gå over alle luftespalter langs raft og sørge for at det er åpne til tiltenkt spalte på 50 mm. for å sikre at ventileringen er så optimal som mulig.



Bildet tatt rett opp/fram for luke. Ikke unormal fukt



Ett området rett ned for luftelyre(der ventilasjon går gjennom tak) med 18,3 %. Dette er fuktverdi som kan gi sopp og råte. Grense er 17 %.



Oppe ved møne sør for luftelyre/ventilasjon

Tilstandsrapport



Ett lite kondens drypp fra kloakklufting har medført at det ble dannet en liten isklump på gulv under dette.

TG 1 Fastvindu i stu vest.

Fabrikkmalt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer -3

Malte trevinduer med 3-lags glass

Skiftet vindu i kjøkken og bad i henholdsvis 2013 og 2011 er det opplyst i prospekt på boligen fra 2021. Disse har 2 lags vindu. Ellers originale vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover. Normal total brukstid for vinduer er ca 45 år. Energimessig holder ikke vinduer på 40 år dagens krav naturligvis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke snergimessig holder ikke eldre vinduer krav til dagens standard naturligvis. ett punkteringer eller andre direkte skader og mangler utover elde/slitasje, og derav ikke ansett med nødvendig tiltak på kortere sikt.

TG 1 Dører

Hovedytterdør og balkongdør i stue av tre i malt utførelse. 2-lags isolerglass. Hovedytterdør fra 2019 og balkongdør fra 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre foran fasade syd/vest. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Denne står på søylepunkt i grunn.
Snødekt terrassegulv.

TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangs trapp av tre

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod oppført som tilbygg på vegg vest.
Enkel trekonstruksjon med utvendig stående trepanel og saltak med asfalt papp shingel. Innvendig panel kledd. Enkel dør av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bod har takvinkel på 4,7 grader. Asfalt takshingel er ikke anbefalt å legge under 15 grader. Ved lavere vinkel kan lekkasje lett oppstå. Mellom tak på bod og yttervegg på boligen er det kun brettet papp opp på veggpanel. Ingen overgangs beslag. Dette er riktig nok bra beskyttet av raft på hovedtak, men hvis det skulle demme seg opp vann på tak på bod eller kraftig vind, så kan dette trekke ned mellom yttervegg på bolig og bod, og vann vil trekk inn i bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene her bør følges med over tid og registreres det at det oppstår lekkasje i tak eller trekker vann ned mellom bod og bolig så må tiltak gjøres.



For lav takvinkel på bod i forhold til type taktekking

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat i alle rom unntatt våtrom og vindfang som har flis. Nye laminat gulv i 2021. Nye flis i vaskerom i 2023

Vegger: Malte gipsplater, malt strie/tapet, malte panelplater. Flis på baderom. Våtromsplater i vaskerom

Himling: Malte glatte plater, malte takplater og noe panel/MDF panel.

Stue og vaskerom oppusset i siste eiers eiertid.(2021/2023)

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag med stubloft kledning/vindsperre av huntonitt og sannsynligvis spongulv over.

Målt planhet Målt helning i stue og hovedsoverom. Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/kjlkken er det satt laser på gulv like foran dør til gang. I retning mot kjøkken og i retning vegg sør og karnapp er det samlet ett avvik på 17 og 18 mm der gulv stiger ut mot ytterpunktene. I målepunktene mellom dette er det noe ulike avvik i form av kuler og svanker på 6-8 mm enkelte steder. I hovedsoverom er det ca 7 mm avvik målt fra dør og i retning vest der gulv faller mot vest.

Årsak til slike avvik kan normalt relateres til oppføring og nøyaktighet, samt at en trebygning kan sette seg noe med tiden.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe. Pusset og malt. Sotluke i krypkjeller. Stålbeslag over tak. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll11.01.2024 ble det gitt avvik på "ikke tilgjengelig sotluke". Ellers ingen kjente og opplyste mangler/avvik. Det ble nå gjort kontroll av dette forholdet, og luke er lett tilgjengelig i krypkjeller ved å gå inn i luke i grunnmur øst.

En brannplate i kammer på vedovn har sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte brannplate i vedovn



Sotluke like innenfor dør/luke til krypkjeller



Sprekk i brennplate i ovn

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under bjelkelag av tre.
Adkomst via luke i grunnmur øst. Grei høyde i krypkjeller til å tas seg inn i alle deler av den.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I ytterkant i hjørner av krypkjeller er det synlig fuktig treverk/stubbloft kledning. Dette er i begrensede områder rett opp for grunnmur, altså overgang grunnmur/treverk. I disse områdene er det mellom knappe 19 % til 22 % fukt. I andre områder både helt vest og helt øst der det ikke er synlig fukt er det noe over 18 % fukt i stubbloft kledning.

Grunn i krypkjeller er ikke overdekt, og det er påregnelig at dette gir en del avdamping fra grunn. Noe av grunn kan være fjell, men det er større områder med løsmasser som er synlig. Åpen grunn bidrar til at klima/luftfuktighet i krypkjeller tidvis kan være høyt. Både i varme perioder(sommerstid) og i perioder med langvarig kulde kan dette slå uheldig ut der det akkumuleres fukt/stillestående luft i disse områdene av krypkjeller. Det ble ikke sett områder med større misfarging av treverk, og ikke sett skader, men noe edderkopp konger er registrert, og de etableres der det er fuktig klima.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som første tiltak anbefales det å overdekke grunn med diffusjonstett sjikt. Normalt bør dette bedre klima vesentlig. Luftfuktighet kan måles fortløpende gjennom året, og er ikke dette tilstrekkelig så kan det vurderes å montere fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fukt i stubbloft like ovenfor luke inn til krypkjeller

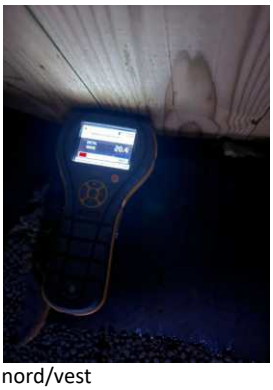
Tilstandsrapport



Dette i sør/vestre hjørne i kryprom nord/vest. Synlig fukt i stubbloft i overgang mur/trekonstruksjon



22,6 % i kryprom nord/vest



20,4 % midt i rommet nord/vest

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad utvidet og oppusset av tidligere eier i 2011. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og MDF panel i himling

Det mangler fuge rundt avløpsrør i servantskap. Anbefales å fuges for å hindre evnentuelt vann på vegg å trenge ned og inn vegg

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Det bør fuges rundt avløpsrør i servantskap

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

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

Tilstandsrapport

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

Fra gulv ved terskel og frem til dusjkabinett er det ca 13 mm fall i retning mot sluk. Sluk ligger plassert under dusjkabinett, og måling helt frem er ikke mulig uten å flytte hele dusj/badekar modul. Dette er for omfattende arbeid å gjøre for takstmannen. Men med plassering av sluk feks midt under kabinett, så er det lite trolig at høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk er 25 mm som det skal være. Lokalt fall ikke mulig å måle.
Slik det fremstår og så langt det er mulig å måle ser det ut til å være noe avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med bruk av dusjkabinett vil ikke avvik på fall ha noe større praktisk betydning som tilsier tiltak utover at det må benyttes kabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under stor dusj/badekar modul og det er en del jobb for å flytte på innredning samt montere av plate for å kunne komme til sluk. Sluk er av den grunn ikke kontrollert av takstmannen.

Det er ukjente forhold vedr membran.

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

Det dusjes i tett kabinett, og slik har det vært i hele denne eiers og tidligere eiers eiertid. Med manglende opplysninger om membran, samt alder på bad må det også i fortsettelsen benyttes tett kabinett for dusjing. Det må etableres en enklere løsning for tilgang til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servant plate. Vegghengt toalett med innbygd sisterne. Stor dusj/badekar modul.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere dren til vannsikkert sted, eventuelt om det er mulig å montere elektronisk vannstoppesystem i sisternkasse.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort i vegg fra vindfang og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt.



Ingen fukt i målepunkt

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppusset i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling

Våtromsplater fra 2023. Himling fra byggeår

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplater er ført helt ned til gulv, men det er en synlig bunnlist under plater. Litt uheldig løsning der plater er sårbare for fukt opptak i nerkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er lite tiltak å foreslå utover at det bør utøves forsiktighet vedr større vannbruk på gulv som kan påvirke veggplater i bunn.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Gulv avrettet med bedre fall og lagt nye varmekabler i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

For det meste av gulvet er dette tilnærmet flatt. Fra gulv like foran dør og i retning nord er det ca 5 mm fall. Det er i hovedsak eneste sted den kan måles fall. Det ingen synlig forhold som indikerer at gulv er vanntett opp til minimum 25 mm over sluk ved terskel.

Det er så langt det lar seg kontrollere i dette tilfellet - vesentlig avvik på fallforhold.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk fra byggeår.

Det er ingen dokumentasjon på membran forelagt takstmannen på membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble fremlagt bilder av eier fra tiden under oppussing, og der er sluk synlig på bildet - og den skal ligge opp mot hjørne nord/vest i rommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran. løsningen med våtromsplater ført helt ned til gulv kan indikere at det ikke er membran ført opp på vegg under plater.

Konsekvens/tiltak

Tilgang til sluk må etableres. Om mulig fremskaff opplysninger om membran/tettesjikt i gulv. Før disse forholdene er avklart anbefales det å utøve forsiktighet med større vannbruk på gulv i rommet. Tilgang til sluk må bedres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskemaskin og tørketrommel står på sokkel med benkeplate over. Stål skyllekar. Opplegg for vaskemaskin

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

El. vifte i yttervegg.

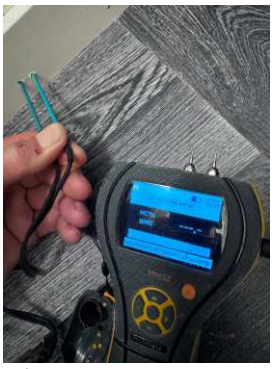
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner i vaskerom ligger mot yttervegg eller mot kjøkken der man ikke kommer til vegg.
Eneste mulighet var i vegg fra wc, men dette er ikke innenfor våtsoner av vegger. Altså en ikke optimal måte å gjøre undersøkelse.
I vegg i wc er det ett el. punkt med ett lokk. Dette ble løsnet og man kan da se ned til bunnsvill i vegg. Slik dette fremstå var det en god mulighet å bore gjennom gulv list og ca 50 mm inn i bunnsvill i vegg. Ingen fukt i målepunkt.



Ikke fukt i valgt målepunkt

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert innredning fra HTH. Laminat benkeplater og stål oppvaskkum med skyllekar og tilhørende armatur. Opplegg for løs oppvaskmaskin. Integrert platetopp, steikeovn, kjøleskap og microbølgeovn.

Det foreligger ingen kunnskaper om det ble gjort endringer på el. anlegg for steikeovn/platetopp eller trykkvannsopplegg da kjøkken ble oppusset, men i 2013 var det i utganspunktet krav om begge deler i ny innstallasjoner eler der det ble gjort endringer på tekniske anlegg. Det er av denne grunn ikke gitt avvik på dette forholdet, men det anbefales å montere begge deler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

Skap/skuffedør under oppvaskkum og en dør sidevis for dette har noe skader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Sliping og maling av områder som er skadet.



Småskader i overflater på noen skapfronter i kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast opp og til lyre over tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Malt takplate i himling. MDF plater på vegg og laminat på gulv, og vegg bak og rundt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke sluk i gulv og det er ikke synlig dren eller annen sikring for å avdekke raskt eventuell lekkasje i innbygd toalett modul

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes mulighet for å etablere dren fra innbygd sisterne, eller annen tilfredsstillende sikker løsning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger i bad

Trykkvannsopplegg av type rør i rør i bad. Fordelerstokker montert på stubloft i krypkjeller. Nytt opplegg i 2011

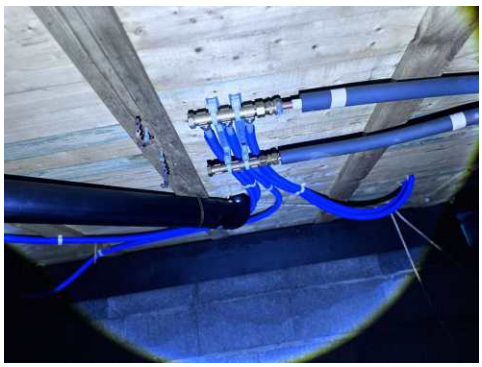
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke samleskap rundt fordelerstokker, og en større vann utstrømming vil kunne påføre omkringliggende treverk fukt, men det er åpen grunn og derav mulig for vann å trekk ned i grunn. Men man vil ikke oppdage en lekkasje her før man eventuelt tar turen ned i kryprommet. En kobling på en stokk svetter litt.

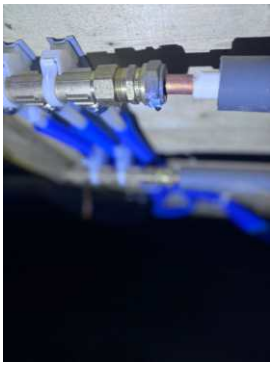
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales derfor å montere en waterguard i området ved fordelerstokker. Skifte pakning/stramme til kobling der det er en liten svetting. Se bilde.



Fordelerstokker fast på stubbloft i krypkjeller

Tilstandsrapport



Litt irr på en kobling grunnet at det svetter litt vann der.

TG 2 Vannledninger

Til kjøkken, vaskerom og toalett rom er det kobber trykkvanns opplegg fra byggeår.

Stoppekran i vaskerom

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ikke kjente og opplyste feil eller mangler med røropplegg, men alder tilsier at det er begrenset rest brukstid før oppgraderinger kan påregnes

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør med sluker etc. av plast fra byggeår.

Lufting på kloakk er ført til over tak

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilator med avkast ut i kjøkken, og avtrekksvifte i bad og vaskerom. Ellers naturlig ventilasjon med spalter i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun to periodiske avtrekksvifter og ventilator i kjøkken der alle disse står det meste av døgnet tilsier at boligen har meget begrenset luftskifte når vifter står, og også lavt luftskifte om disse går.
Det var synlig dugg på innside i nerkant av vinduer i de fleste rom under befaringen. Dette underbygger lavt luftskifte.

Konsekvens/tiltak

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil avgjøre grad av oppgradering av ventilasjon, men det må i alle tilfeller gjøres tiltak for å bedre luftskiftet i boligen. Soverom må ha gjennomstrømming, og likeså øvrige rom som har feks avtrekksvifter men ikke tilluftspalter under dører har begrenset ventilasjon selv med vifter i gang. Påkostning i forhold til å forbedre ventilasjon må påregnes. Det anbefales å kontakte ventilasjons tekninger for veiledning i denne sammenheng.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normal brukstid for varmepumper er ca 15 år. Det kan derfor påregnes kortere gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

VV bereder på ca 200 l. plassert i vaskerom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmekilder

Elektrisk oppvarming, varmepumpe i stue og vedfyring. Varmekabel gulv på baderom og vaskerom.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normalt skjult anlegg.
Det ble skiftet til sikringautomater i fordelerskap i 2013.

I siste eiers eiertid er følgende opplyst:
- Lagt varmekabler i gulv og montert baderomsvifte på vaskerom i 2023.
- Montert nye spotter i tak og stikk i vegg i stue i 2021. - Lagt om strømledning på de tre soverommene i 2021. - Montert ny kontakt i forbindelse med installasjon av vinskap i 2023. - Koblet solscreen utenfor stuevinduer til strøm i 2023 og 2024. - Montert nye utelys på garasje i 2025 (MIFO

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.
   1985

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

   Det ligger samsvarserklæringer på utført arbeid etter 1999 i fordelerskap - slik det ser ut - med noe forbehold- er det samsvar på det meste, med unntak av samsvar på utskifting av innhold i sikringsskap. Denne samsvarserklæringen bør fremskaffes

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?
    Ja Det bør fremskaffes ssamsvarserklæring på utskifting av innhold i sikringsskap i 2013. Alternativt få utført en el kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ser ut til være delvis av fjell og delvis av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering, og ukjent om det er drenerende masser rundt grunnmur. Vurdering er derfor gjort med utgangspunkt i etableringsår, forventet normal brukstid og eventuelle registrerte forhold i krypkjeller. Eventuell fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon - og kan derfor ikke beskrives nærmere

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca lettklinker. Utvendig pusset/overflatebehandlet over bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tilstandsrapport

Det er ett horisontalt riss i grunnmur mellom støpt krone og topp blokk av lettklinker blokk mot øst og syd ved karnapp, og for en stor del av vegg nord/øst Dette har sannsynlig årsak i mindre setninger over tid og det ble ikke registrert vesentlige riss fra innside av kryp rom ved tilfeldige stikkprøver.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke sett forhold som betinger tiltak med grunnmurer utover å fylle riss/sprekk for å hindre vann/fuktinntrening i mur i dette området

Terrengforhold

Snødekt grunn i hovedsak og ikke mulig å gjøre noe relevant kontroll av helningsforhold rundt boligen, men gårdsplass foran garasje har betong belegningsstein på plass og relativt bratt fall ned mot garasje som vil medføre at det en del vann ledes mot slukrenne foran garasjeport. Sårbar løsning der man må påse at slukrenne og avløp fra denne må holdes kontinuerlig åpne.



Bratt nedkjøring til garasje der det ledes vann mot slukrenne foran gareasjeport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Oppgitte typer rør over her er derfor 100% basert på det som var normal byggeskikk den gang. Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 2 som følge av alder, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand. Dette er basert på alder og normal byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen kjente og opplyste forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er ikke radonsperre mot grunn og det er ikke målt radon.
En liten mur med tretrapp fra garasje og ned til grunn mangler handrekker på trapp og rekkverk på mur

Det mangler handrekker på hovedinngangstrapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1987

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Kommentar
I følge registrert år på EDR

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur og gulv av betong. Enkelt stenderverk med utvendig stående trepanel utvendig. Sal/valmtak av tre som er tekket med asfalt papp shingel.
leddport av metall. Strøm innlagt.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygget, men det kan anmerkes at bygget ser ut til å ha en del skjevhet i konstruksjon og det er noe unøyaktig utført arbeid.
Det er en liten helning vestover og sørover. Men om dette er som følge av unøyaktig arbeid ved oppføring eller om det er grunnet dårlig avstivning er ikke vurdert nærmere.
Godt synlig dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

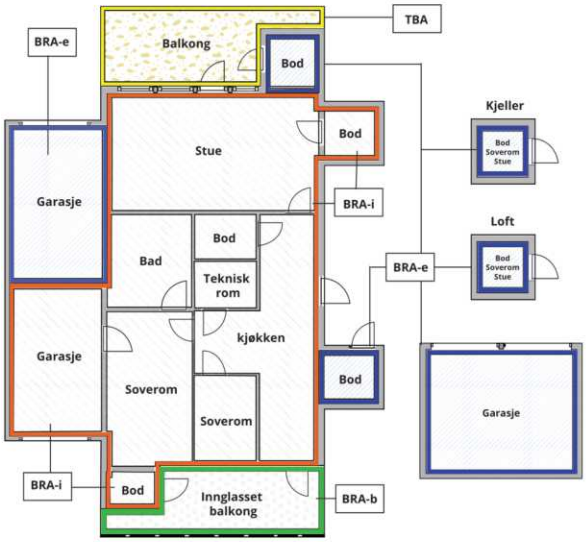
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	116	7		123	38
SUM	**116**	**7**			**38**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som viser boligen i hovedsak som opprinnelig oppført. Når bad ble oppusset i 2011 ble bad utvidet der to boder ble inntatt i baderom. Ellers ingen endringer. Omdisponering fra tilleggsdel til hoveddel som endring av bod til bad er søknadspliktig tiltak. Videre er det skifte balkongdør og satt inn ett ekstra vindu i vegg vest i stue. Der ble veggkonstruksjon åpnet og deler av opprinnelig bæring erstattet med ny drager i vegg over vinduer/dør. Slike tiltak er søknadspliktig. Forholdet er ikke omsøkt i følge eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vaskerom oppusset i 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger innhentet fra kommunen via megler. Disse viser ett større bygg enn det som er oppført på eindommen

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)
Enebolig	0	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Marius Christer M Haaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	706		0	528.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekornbakken 35

Hjemmelshaver

Mellingen Ingrid Haaland, Haaland Marius Christer Mellingen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Ekornbakken i Nordbyen. Boligområdet etablert på 80 tallet og består i stor grad av enebolig bebyggelse. Kort veg til barneskole, og moldemarkas turområder starter like ved.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet. Snødekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/KK1878

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.
45260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Christer M Haaland	Ingrid Haaland Mellingen

Gateadresse
Ekornbakken 35

Poststed	Postnr
MOLDE	6425

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg forsikring

Polise/avtalenr.: 3795188

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

Beskrivelse: Lekkasje fra badekar. Rørlegger har renset sluk og vannlås samt undersøkt rør med kamera.

Document reference: 45260011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har renset sluk og vannlås samt undersøkt rør med kamera. Vaskerom ble renovert i 2023 og Mathisen VVS utførte rørleggerarbeid.
Arbeid utført av	VVS-Team / Mathisen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt ny membran og nytt sluk på vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vaskerom ble renovert i 2023. Det ble i den anledning lagt nye vannrør på vaskerom og montert ny varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Mathisen VVS

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

Beskrivelse	Sprekk i mur under karnapp, venstre hjørne langsgående. (opplyst i tidligere eiers egenerklæringsskjema).

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	- Lagt varmekabler i gulv og montert baderomsvifte på vaskerom i 2023. - Montert nye spotter i tak og stikk i vegg i stue i 2021. - Lagt om strømledning på de tre soverommene i 2021. - Montert ny kontakt i forbindelse med installasjon av vinskap i 2023. - Koblet solscreen utenfor stuevinduer til strøm i 2023 og 2024. - Montert nye utelys på garasje i 2025 (MIFO).
Arbeid utført av	Holm Elektro/MIFO

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260011

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

Beskrivelse	Tømrerarbeidet utført på vaskerom ble utført av Smart Vedlikehold. Det er uklart om håndverker har fagbrev.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av bordplanker på garasje.
Arbeid utført av	Snikkar Hovland AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260011

Tilleggskommentar

Stue og spisestue ble renovert i 2021. Det ble lagt nytt gulv, nye vegger og nytt tak. Arbeidet ble utført at Snekker-Team. Det ble også lagt ny parkett på kjøkken, gang og soverommene.

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: 45260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Haaland	e0ab84d579e6bbb01022bdbfdd7c3136f0f57939	24.02.2026 22:03:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Mellingen	c8696c1d5b75daa72339853ced7e35c5da3075bd	25.02.2026 21:37:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260011

→ 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, 30.01.2026 12:51

Eiendom 1506-29/706

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.10.1984	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	529 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	29	Beregnet areal	528,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	706	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ekornbakken 35	6425 Molde	Gjerhaugen	Nordbyen	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.10.1984	Kart- og delingsforretning	1506-29/5	Avgiver	-529
		1506-29/706	Mottaker	529
01.01.2020	Omnummerering	1506-29/706	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	10081904			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.12.1984	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.01.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	10081890			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.12.1984	Areal, bolig (bruk/brutto)	116/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	16.09.1985	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	116/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	116/0	0/0	116/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300311858			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak registrer tiltak			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	4/5	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	4/5	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

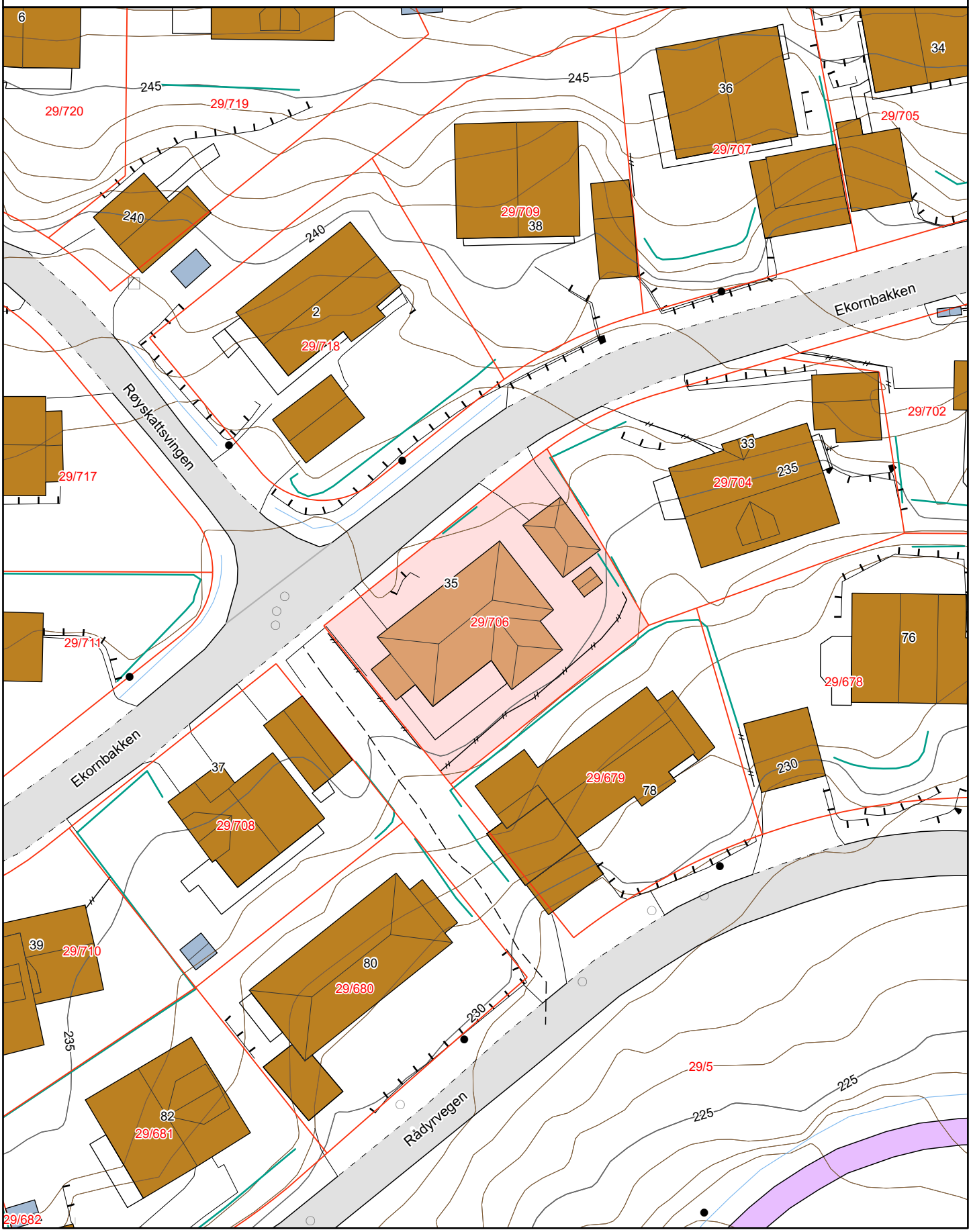
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	4/5	4/5

Oversiktskart

Adresse: **Ekornbakken 35, 6425 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/29/706/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 528 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.01.2026



Matrikkelkart

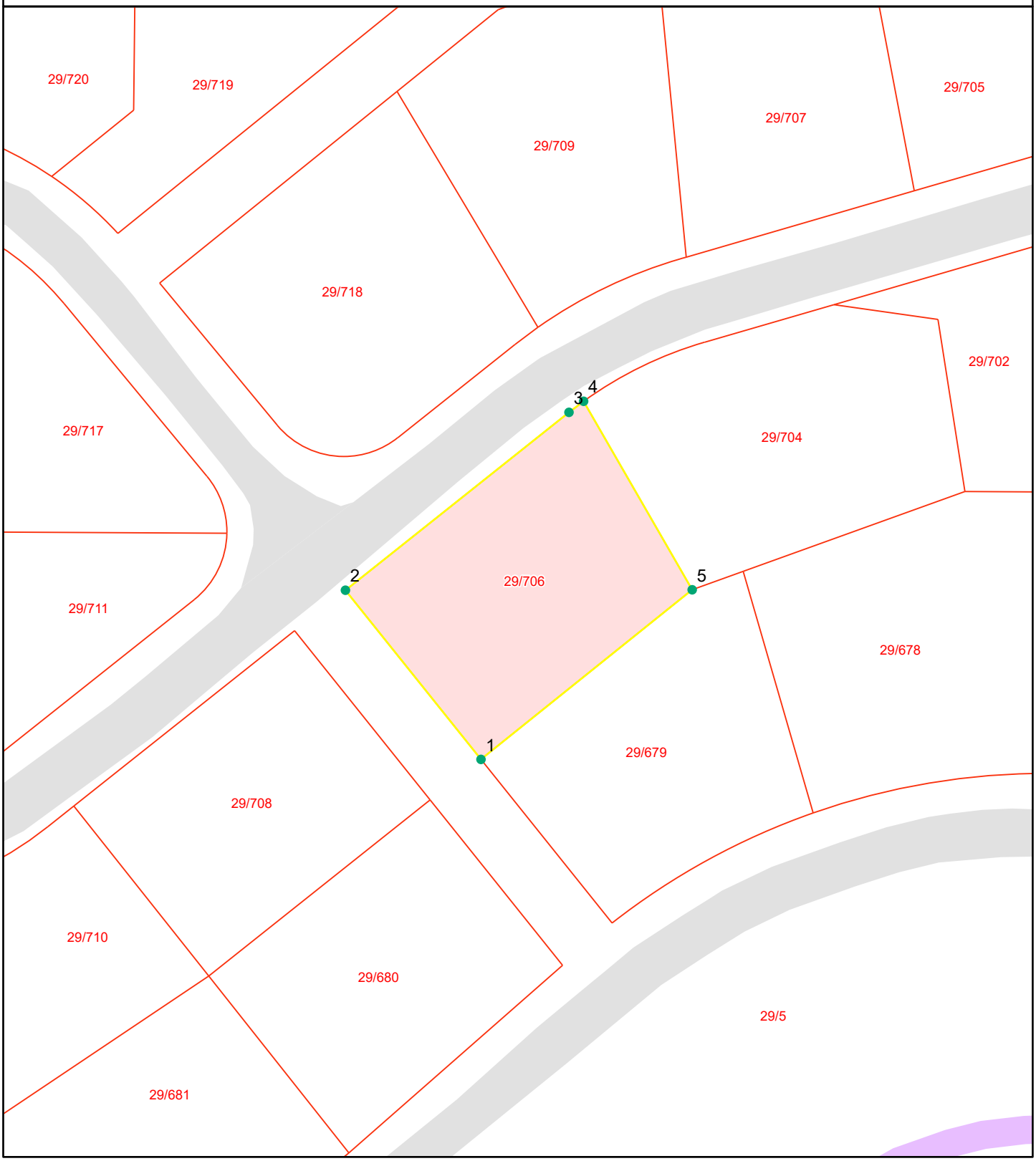
Adresse: **Ekornbakken 35, 6425 Molde**
Gnr/bnr: **1506/29/706/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 528 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 528 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959529.28	408688.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.03	0
2	6959544.87	408676.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.4	0
3	6959561.26	408696.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.7	0
4	6959562.28	408698.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.09	0
5	6959544.91	408708.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.03	0

Vedlegg 1

MOLDE KOMMUNE

Byggesak og geodata

SITUASJONSKART

Adresse : Ekornbakken 35
Gnr / Bnr : 29/706
Målestokk : 1:500
Dato : 04.05.2012
Signatur : MLB

Kart

Koordinatsystem :
EUREF89 / UTM sone 32

Ajourført etter flyfotografering 2006

Eiendomsgrenser blir kontinuerlig oppdatert ved endringer eller innmåling av nye grenser

Tegnforklaring

BYGNINGER
- Godkjent tiltak
- Boligbygg
- Andre bygg/kombinert formål

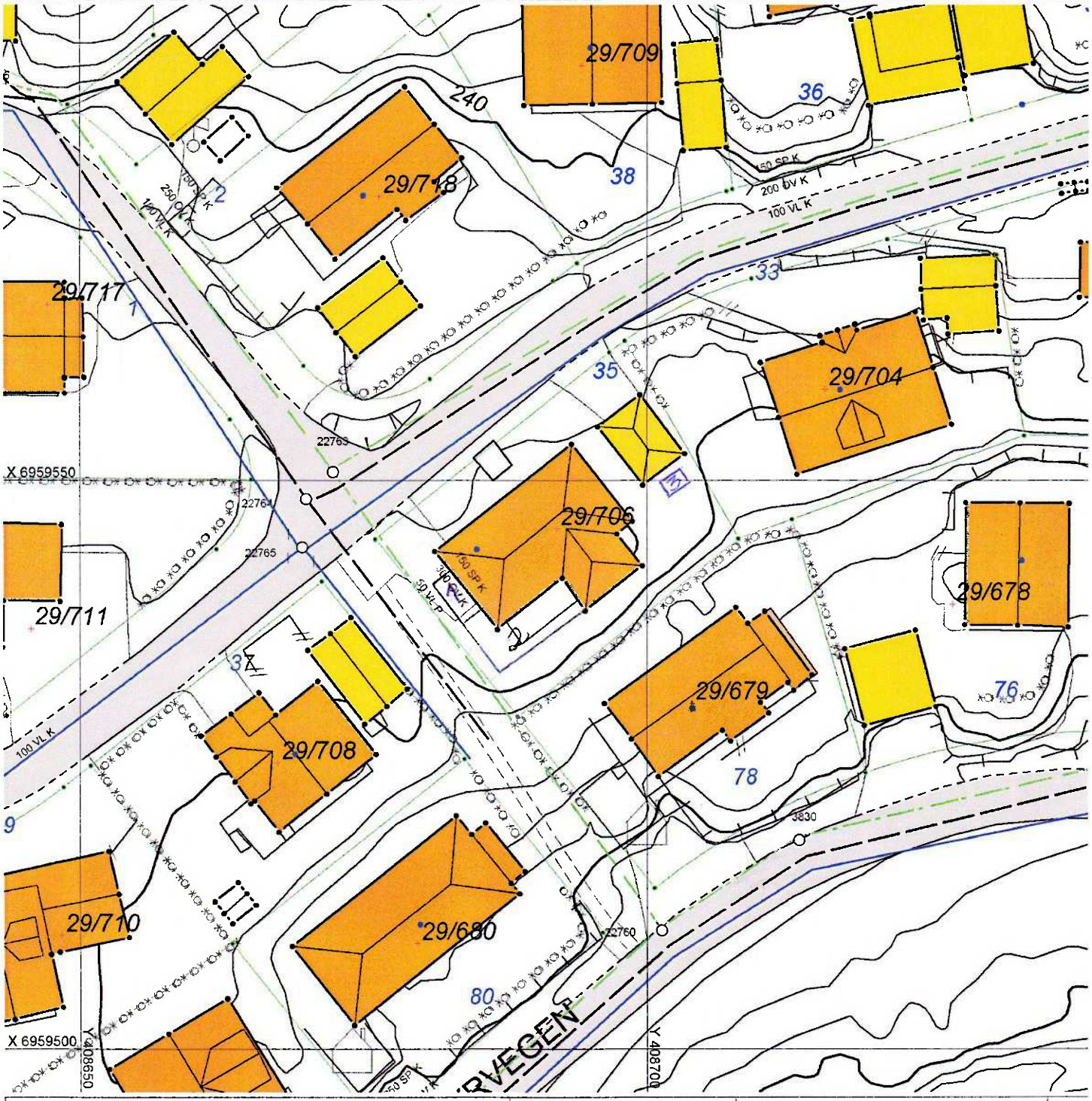
STREKSYMBOL
- Markslagsgrense
- Støttemur
- Steingjerde
- Annet gjerde
- Stolpe
- Flaggstang
- Hekk

LEDNINGSDATA
- Vannledning
- Overvann
- Spillvann
- Avløp felles
- Kum
- Brannkum
- Utslipp

EIENDOMSGRENSER

Kvalitetsangivelse	Avvik i cm
God	10 < 20
Middels	21 < 50
Dårlig	51 < 400
Vann	
Ukjent / Fiktiv	

Merknad: 1=Bod, 2=terasse og 3=drivhus



Situasjonsplan

Tiltakshaver : KAI ERIK ROGNØ

Søker/Prosjekterende :

Dato/Signatur : 12/6-12 Kai Erik Rognø

Vedlegg til

☒ Søknad om tiltak

NB! Med unntak av de eiendomsgrensene som er fastsatt av jordskifteretten eller annen domstol er ikke eiendomsgrensene fra kommunens kartdatabase rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget. Beliggenheten på vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.

N

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

Utskriftsdato: 30.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	706	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornbakken 35, 6425 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** 528 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 528 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

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	0983
Navn	Vesentlig reg.endr. for Gjerdhaugen felt B
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.07.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1616/0983_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5803/1078_RP_nordbyen_ost_regbest_1978-12-13.pdf

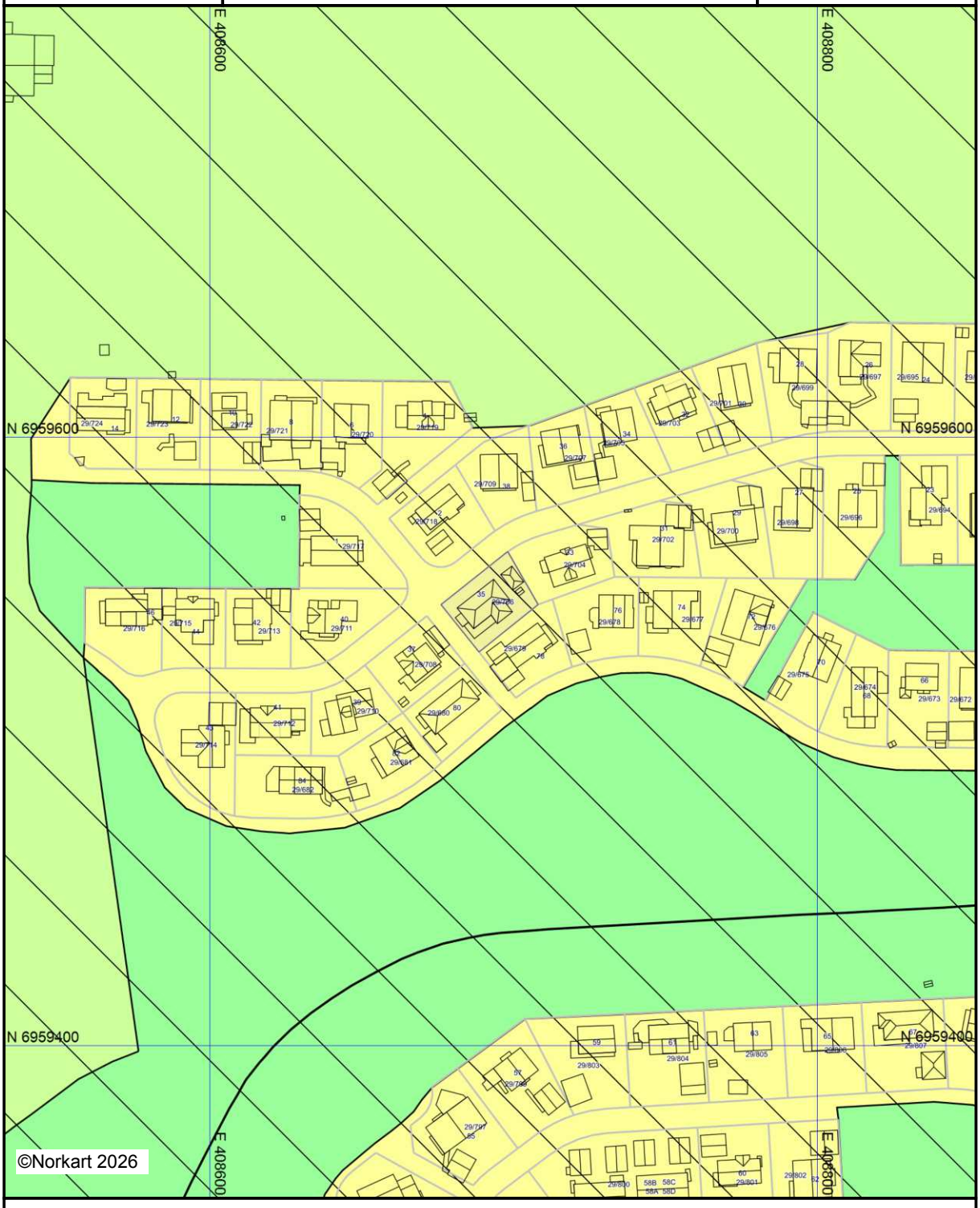
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/706
Adresse: Ekornbakken 35
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

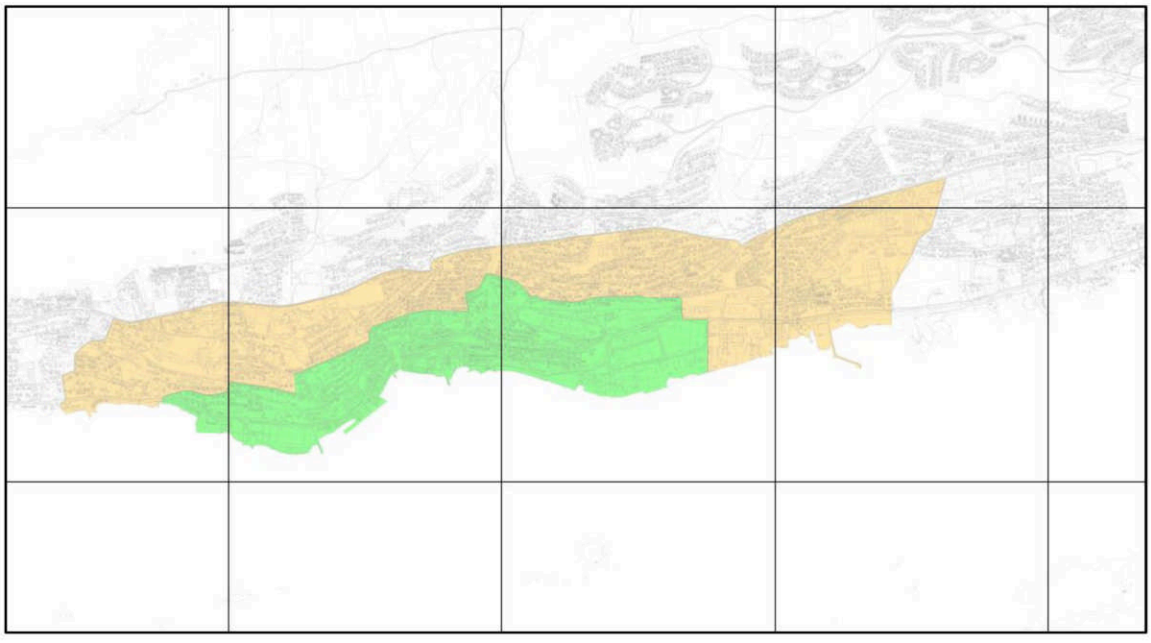
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

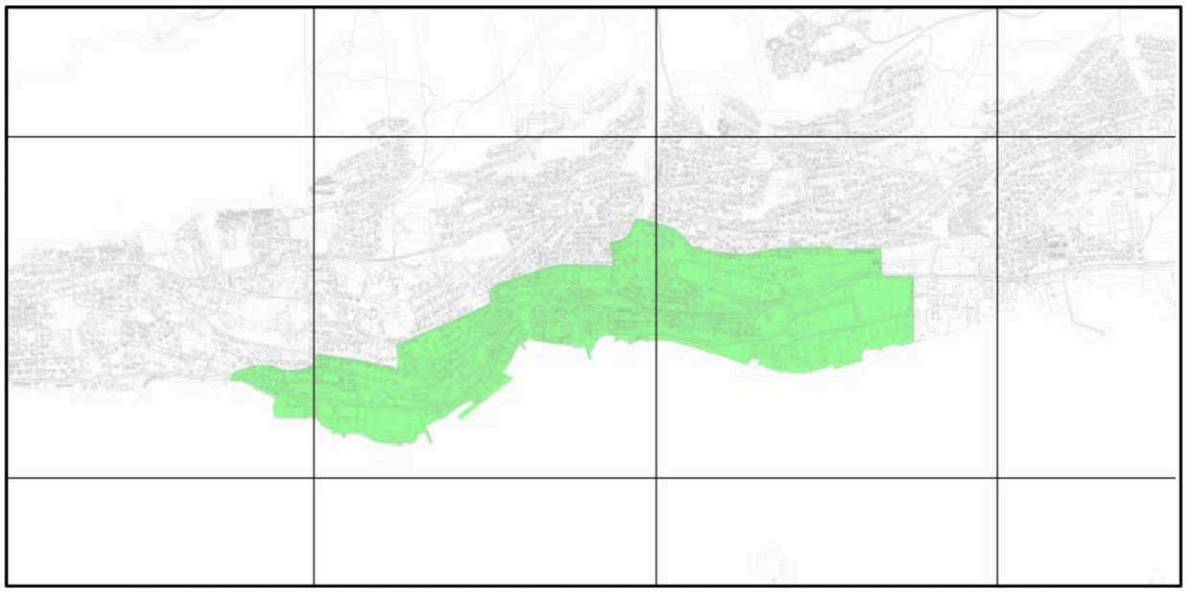
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

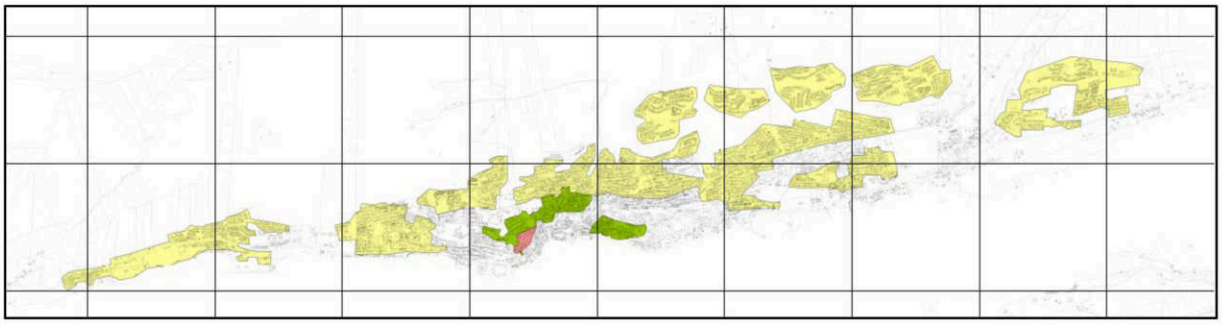
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

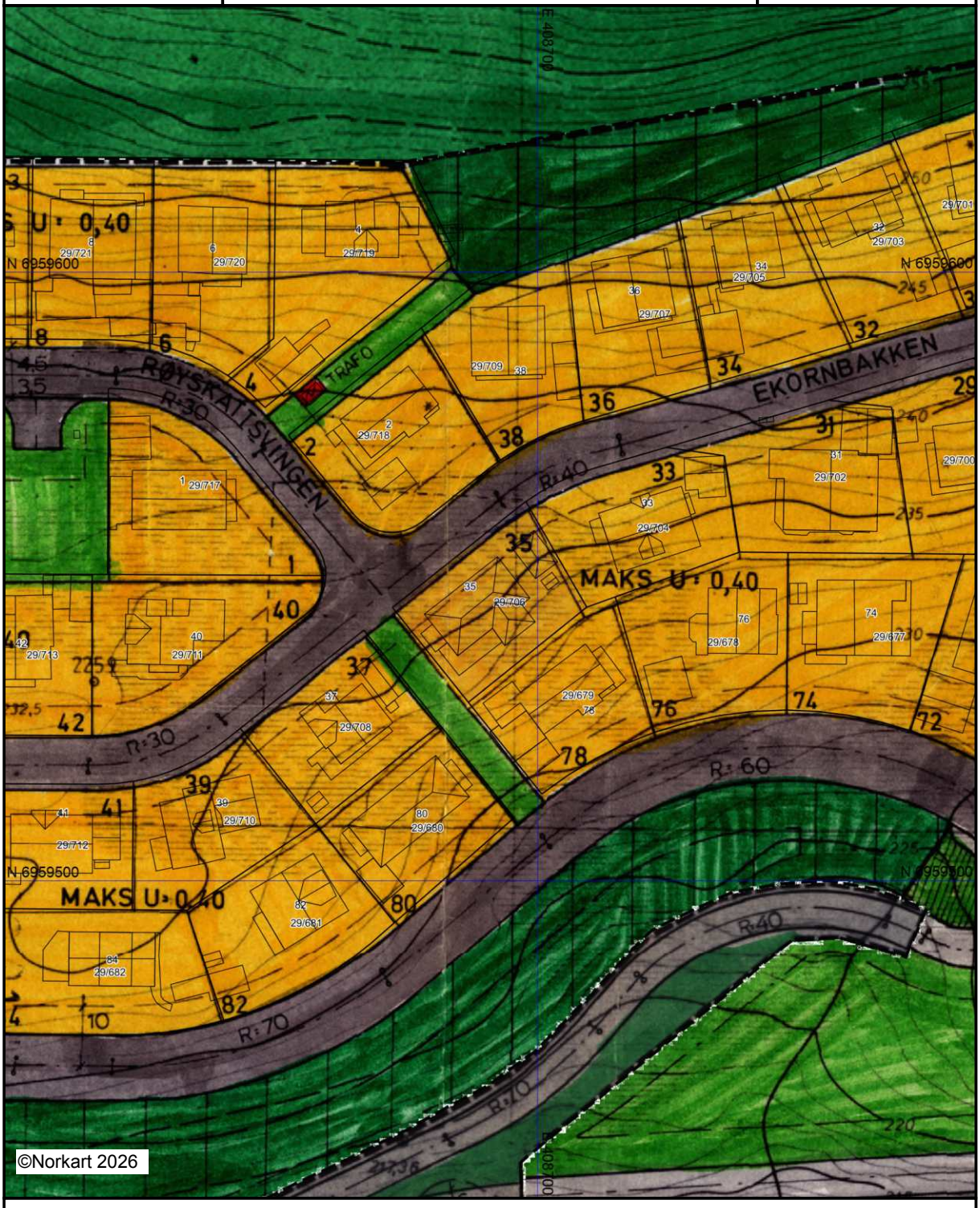
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/706
Adresse: Ekornbakken 35
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

TEGNFORKLARING

25.1 BYGGEOMRÅDER

- VILLAMESSIG BEBYGGELSE
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

25.3 TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

25.4 FRIOMRÅDER

- GRØNT AREAL, PARK, LEIK
- RABATT

25.6 SPESIALOMRÅDER

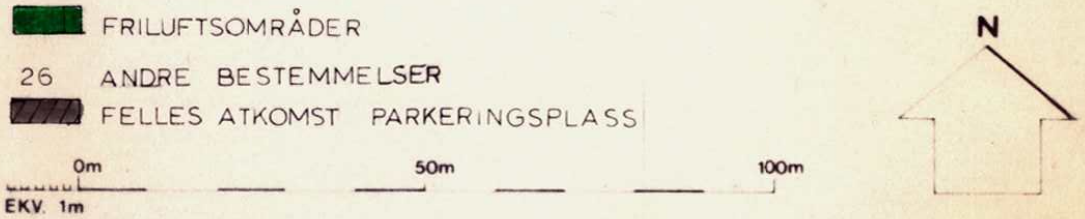
- FRILUFTSOMRÅDER

26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES ATKOMST PARKERINGSPLASS

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REG. FORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE VEG



	Saksbehandling			Revisjon		
1.	Bygningrådet sak 593/83	21.6.-83	A	Gangveg, parkeringsplass	23.8.-83	GS/TG
	Offentlig ettersyn 30.6-28.7 1983		B	Revisjon i.h.t. K.sak 112/83	17.11.-83	GS/TG
2.	Bygningsrådet sak 801/83	23.8.-83	C	Revisjon tomtedeling	8.5.-84	G.S./T.G.
	Kommunestyret sak 112/83	17.11.-83	D	Rev. i.h.h.t. sak 1092/84	20.11.-84	GS/TG
3.	Bygn.rådet sak 368/84	8.5.-84				
4.	Bygningsrådet sak 1092/84	20.11.84				
	Off. ettersyn 22.11.-13.12. 1984					
5.	Bygningsrådet sak 2/85	15.1.-85				

K-SAK 52/85 5/5 1985

FORSLAG TIL VESENTLIG REGULERINGS ENDRING FOR

GJERHAUGEN. FELT B

MÅL: 1:1000

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR
MOLDE DEN 21 JUNI 1983

OTTO NØST GRETE SILDNES

PLAN NR. 0983 REV. D

Plan nr 0983
Plan nr 1188

I MOLDE
30. AUG. 1985
ARK.NR. 504

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR GJERHAUGEN, FELT B

§ 1

De følgende bestemmelser kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for Nordbyen Øst, Råkhaugen - Gjerhaugen.

§ 2

Området er på planen vist med ytre begrensing. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Frittstående garasjer kan likevel plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen: avstand minimum 4,0 meter fra regulert veg.
Garasje med utkjøring parallelt med kjørevegen: avstand minimum 3,0 meter fra regulert veg.

§ 3

I tillegg til bestemmelser for det enkelte delområdet kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse

a. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmtak. Utnyttingsgraden skal ikke overstige U=0,40. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og møneretning.

b. For boliger med direkte atkomst til kjøreveg skal det for hver leilighet avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

Garasjens skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen skal oppføres i 1 etasje. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i naborgrense. Garasjenes endelige plassering bestemmes av bygningsrådet.

Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens § 69, nr. 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3). Plassering av garasje skal derfor være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

c. For boliger med atkomst via gangveg skal det på felles areal for hver leilighet avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Garasjen skal være tilpasset den omkringliggende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens endelige plassering bestemmes av bygningsrådet.

§ 5

Kjøreveger

Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

§ 6

Gang- og sykkelveger

a. Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b. Kjøring på gang- og sykkelvegene tillates kun i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting og nødvendig varetransport til området.

§ 7

Friområder

a. Friområder i planen er i første rekke å betrakte som lekeareal og parkering.

b. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

c. Skal området utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 8

Fellesbestemmelser

a. Bygningsrådet kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdene og områdene for åpen villamessig bebyggelse.

b. Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet
Molde, 19.07.85

Magne Nerland
avdelingsleiar

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
ARK.NR. 504

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN ØST, RÅKHAUGEN, GJERHAUGEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen viset med reguleringsgrense. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte delområdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelser gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt med individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabogrense, brannsikring med videre.

d) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0.25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, såsom lege- og tannlegekontorer innpasses i anlegget.

b) Før områdene for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 7

Områder for offentlige formål.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.

LANDBRUKSOMRÅDE

§ 8

a) Landbruksområdet skal nyttes til jordbruk eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare oppføres bolighus og driftsbygning nødvendig for næringsvirksomheten.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9

Kjøreveger

a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

b) Hovedvegår og samlevegår skal ikke ha større stigning enn 80 o/oo. Boliger kan ha en stigning på inntil 100 o/oo.

c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boliger.

§ 10

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

FRIOMRÅDER

§ 11

a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt mindre trafokiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens §69 nr. 1 (jfr.vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta. Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

d) Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjorde mot veg kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, den 13.12.78

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

FOTOKOPI

1078

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
TELEKS 18990 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, DEP., OSLO

BYGNINGSRÅDET I MOLDE
ARK. NR. 504

Møre og Romsdal fylkeskommune
Plan- og utbyggingsavdelinga
Fylkeshuset

6400 MOLDE

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
PLAN OG UTBYGGINGSAVDELINGA
6400 MOLDE
16729 26. SEP. 70
Ark. 714 | Saksbeh. BEH/SD

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	1787/78 P1 JML/kb	22. september 197

VEDRØRENDE REGULERING AV SKOGOMRÅDER TIL "KLIMAVERNOMRÅDE", FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDBYEN ØST I MOLDE KOMMUNE

Med fylkeskommunens brev hit av 6. juni 1978 har en mottatt dokumentene i ovennevnte sak.

I forslaget til reguleringsbestemmelser har § 12 om friluftsområder fått slik utforming:

"Friluftsområder.

a) Friluftsområdene i planen er i første rekke å betrakte som klimavernområde.

b) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

c) I området skal skogbestanden til enhver tid være så omfattende at området gir tilstrekkelig klimavern for tilliggende utbyggingsområder. Det må ikke gjøres inngrep i skogbestanden som fører til økt nedsig av kaldluft mot områder som er bebygd eller planlegges bebygd.

d) Før det eventuelt avvirkes skog skal det foreligg driftsplan som viser vegnett og et driftsprogram som gir grunnlag for å vurdere de klimatiske konsekvenser av avvirkningen.
Driftsplaner skal godkjennes av skogoppsynet og bygningsrådet.

e) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet."

En bemerker:

Bygningsloven gir hjemmel til å regulere et område til friluftsformål, jfr. bygningslovens § 25 nr. 6. I et slikt område må skogbruksinteressene underordnes friluftsinteressene, og en har derfor ikke merknader til reguleringsbestemmelsenes § 12 pkt. b og e.

Om, og i tilfelle i hvilken utstrekning det oppstår erstatningsbetingende tap for grunneieren som følge av at skogbruksinteressene må vike for friluftsinteressene må i tilfelle avgjøres av domstolene.

Bygningsloven antas ikke å gi hjemmel for å regulere områder til klimavernsoner med reguleringsbestemmelser som foreslått.

Om verneskog viser en ellers til bestemmelsene i skogbrukslovgivningen om verneskog.

Etter fullmakt

Magne Strøm

Jens Michael Lund

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/706
Adresse: Ekornbakken 35
Dato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

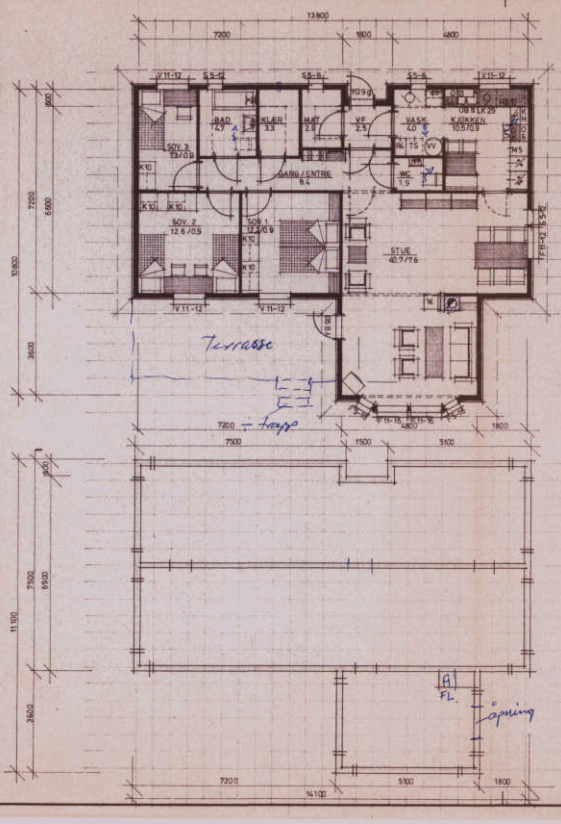
N

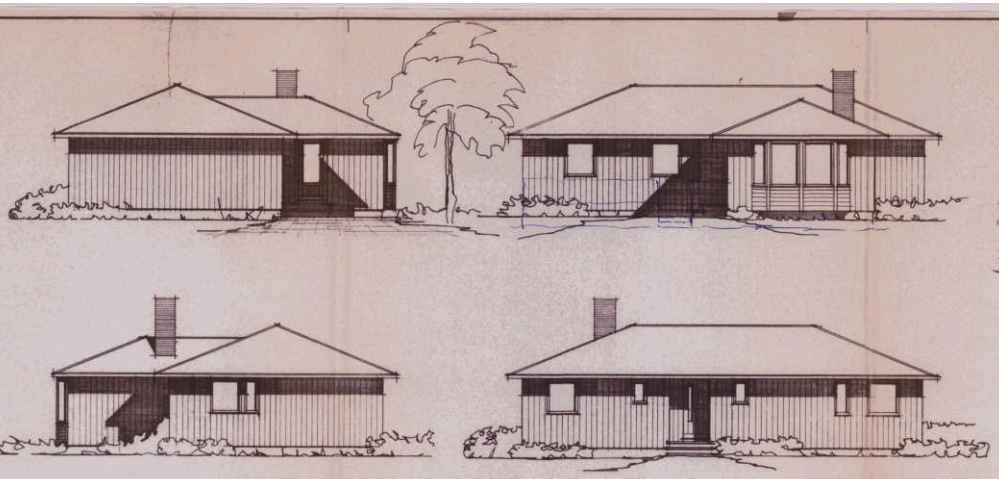
UTM-33



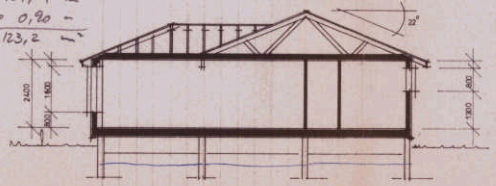
©Norkart 2026

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.





14,10 · 7,5 = 105,75 m²
3,6 · 5,1 = 18,36 –
124,11 m²
–1,5 · 0,6 = 0,90 –
123,2 m²



HUSTYPE : EO : 117 5072 – 0 SOLSTAD

BRUTTOAREAL : 128 m²
BRA : 116 "
BEREGNET AREAL : 116 BA

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
26.OKT.1984
ARK.NR. B

MOLDE

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 6.11.84 SAK 1044/84

MÅL PÅ INNV. BIND VERK / UPUSSET MUR

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

INDEKS	REVISJON	SIGN.	DATO

KUNDE: INGER KARIN SOLBERG

ANEBYHUS

HUSB. REG. NR.	
SKALA 1:	100
TYPE	EO : 117
H. TEGN. NR.	5072 – 8
SIGN.	KONTR.
ILSENG DEN	31.1.84
ENDRET	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

SB/LH

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Ekornbakken 35			29/706	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
		24.10.84	06.11.84.	1066/84
Nybygg	Enebolig og garasje	31.10.84.	06.11.84.	1076/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Inger Karin Solberg		Ekornbakken 35, 6400 Molde		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Anebyhus A/S v/S.E.Misund,		Storgata 8, 6400 Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Svein E. Misund, Anebyhus A/S,		Storgata 8, 6400 Molde		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse er gitt 16.09.85.

Det gjenstår å sette opp trapp fra terrasse til terreng. Dette må gjøres før utgangen av juni 1987!

Sted og dato		Stempel
Molde	29.01.87.	Otto Vost Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/LH MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for enebolig

Byggherre: Inger Karin Solberg

Eiendom: Ekornbakken 35 *g.nr.* 29 *b.nr.* 706

Arbeidssted: Ekornbakken 35, 6400 Molde

Ansvarshavende: Svein E. Midsund, Anebyhus A/S, Storgata 8, 6400 MOLDE

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av mai 1986
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: straks

Molde, den 16.09.85

Otto Vost.

Følgende arbeide gjenstår:

✓ 1. Legging av teppe i stue, ganger.
✓ 2. Takhatt må festes forsvarlig! ✓
3. Pussing (slamming) av pipe på loft og i krypekjeller.
✓ 4. Kjellerhals for adkomst til krypekjeller og luke (rist) i åpning til krypekjeller.
✓ 5. Det må sørges for at matjord (myrjord) ikke ligger inn til grunnmur (bruk singel eller grus).
6. Trinn ved utgang fra stue. Terrasse oppført + trapp.
✓ 7. Oppføring av garasje m/sportsbod.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

PJ/GM

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 6. november 1984.

Sak 1066/84. Oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 29 /706.

Anmelder : Anebyhus A/S v/S. E. Misund
Byggherre: Inger Karin Solberg

Det søkes om godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate 128 m2 i 1 etasje uten kjeller på eiendommen gnr. 29, bnr. 706, Ekornbakken 35 i Nordbyen.

Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel.

Svein E. Misund søker om ansvarsrett.

Det kan opplyses at byggherren har tidligere søkt om oppføring av enebolig i Svarttrastvegen 30.

Innstilling:

Under forutsetning av at garasjen oppføres samtidig med huset, og at det innredes sportsrom i denne, og med et areal som angitt i byggeforskriftenes kap. 31:32, så kan byggemeldingen med tegninger kunne godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Bygningsrådets vedtak i sak 353/84, 354/84 og 957/84 utgår.

2. I bygg uten kjeller med luftrom mellom golv og grunn skal avstanden være minst 30 cm. Luftrommet må ventileres og inspeksjonsluke må anordnes.
   Kfr. byggeforskritenes kap. 42:4.

3. Baderom, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett golv.
   Kfr. byggeforskriftenes kap. 31:31

4. Ved naturlig avtrekk skal avtrekk fra kjøkken og wc føres i egne kanaler over tak. Kfr. byggeforskriftenes kap. 47:132.

5. Alle rom må ha frisklufttilførsel og avtrekk som angitt i byggeforskriftenes kap. 47:13.

6. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskriftenes kap. 49. Montering av oljefyringsanlegg og lagring av B-væsker må godkjennes av brannsjefen.

7. Byggherren er refusjonspliktig for veg, vann og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.

8. Da dette er innenfor et boligfelt hvor de tekniske anlegg ikke er fullført, kan byggearbeidet ikke igangsettes før disse anlegg er ferdige.
   Kfr. vedtekt til bygningslovens § 67.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

9. I følge vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 og 4 skal en hver bolig på egen tomt ha oppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet, pluss 0,25 bil pr. boenhet for besøkende.

   Hybelleilighet regnes som en boenhet. For hybel kreves tilsvarende for hver annen hybel.

   Det må fremlegges situasjonsplan som viser nødvendige plasser.
   Kfr. vedtekter til bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.

10. Da de fremlagte planer ikke angir høydeplassering, gir bygningsrådet bygningsmyndighetene adgang til å fastsette bygningshøyden på sokkelhøyde eller høyde av underkant etasje bjelkelag/dekke over kjeller.

11. Opparbeidelse av avkjørsel fra regulert gate og kommunal veg må skje etter byingeniørens regler og anvisninger.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

12. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.

13. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

14. Det henstilles til byggherren om å få skriftlig bekreftelse fra Kraftselskapet på at bygningen kan tilknyttes Kraftselskapets anlegg. Bekreftelsen bør forelegges bygningsvesenet før utstikking av bygning kan finne sted.

15. Alle gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde.

16. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

17. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt midlertidig brukstillatelse av bygningsvesenet.
    Kfr. bygningslovens § 99.

18. Byggemelding på garasjen må være forelagt bygningsvesenet.

Svein E. Misund godkjennes som ansvarshavende.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

K. J. Nesje G. Hestad M. K. Flem

A. Harstad

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
overing.

Sendes Inger Karin Solberg, Sollivegen 1, 6400 Molde, til underretning.

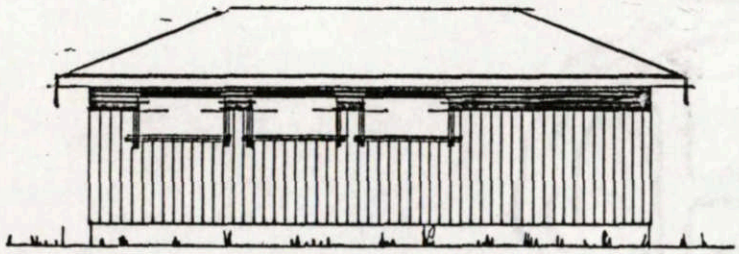
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 7. november 1984

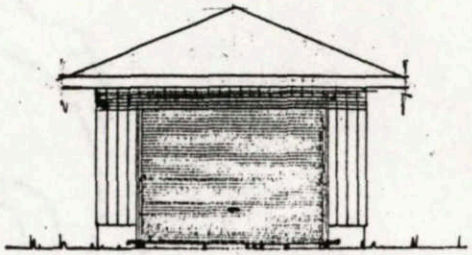
Otto Nøst

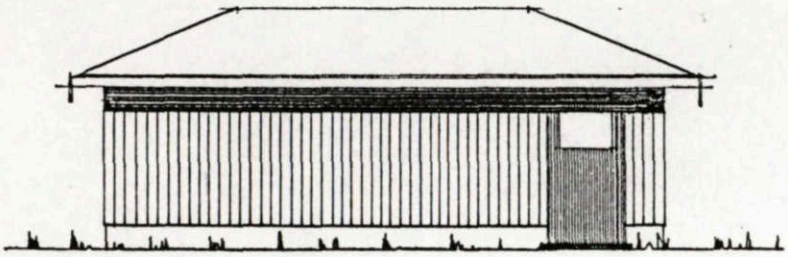
Gjenpart:

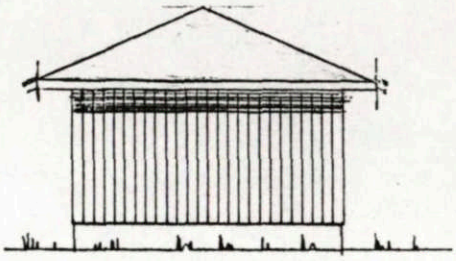
Anebyhus A/S v/S. E. Misund, Storgata 8, 6400 Molde.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
31.OKT.1984
ARK.NR. gnr. 29/76





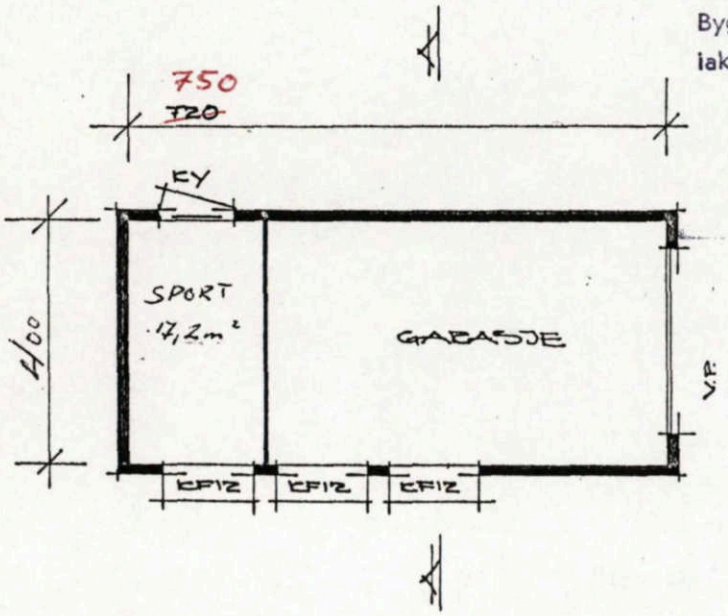




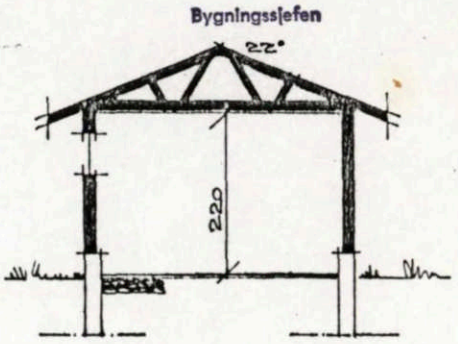
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 1076/84 må iakttas og etterkommes.

Molde, 6.11 1984

Bygningssjefen



FLATE 23.5 M²



SNITT A-A

ANEBY hus
NORSKE ANEBYHUS A/S

ORDRE NR INGER KARIN SOLBERG SOLLIV. 1 6400 MOLDE

TYPE EO: 24
HOVEDTEGN. NR. 1455-1
ARBEIDSTEGN. NR.
SKALA 1: 100

SIGN. HB. KONTR. H.H99
ILSENG DEN 7.11.72
ENDRET DEN

A.s Torrkopi. 1000. A4. F 6. 10-70. Sentrum Trykkeri.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

PJ/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 6. november 1984.

Sak 1076/84. Oppføring av garasje i Ekornbakken 35.

Anmelder : Inger Karin Solberg
Byggherre : Inger Karin Solberg

Det søkes om godkjenning på oppføring av garasje med sportsbod med grunnflate 28 m2 på eiendommen gnr. 29, bnr. 706, Ekornbakken 35 i Gjerdhaugen.

Nabovarsel er vedlagt sak 1066/84.

Ansvarshavende som for huset.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne byggemeldingen med tegninger, under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. I regulert strøk må garasjen plasseres utenfor byggelinjen. Kfr. stedets regulering.

2. Opparbeidelse av avkjørsel fra regulert gate og kommunal veg må skje etter byingeniørens regler og anvisninger.

3. Golv i garasjen skal være av ubrennbart materiale, men asfalt kan brukes som golvbelegg. Kfr. byggeforskiftenes kap. 38:31.

4. Bygningsrådet tillater at garasjen oppføres av tre, når det ikke er nyttbart rom over eller under garasjen. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:34.

5. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:532.

6. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, eller i nabogrensen uten brannvegg, men dog slik at snøras og takdrypp faller på egen tomt. Kfr. bygningslovens § 70.2.b og nabolovens § 4.

7. Ifølge vedtak i sak 1066/84 må garasjen være oppført før det gis innflyttingstillatelse i huset.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

8. Alle gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde.

9. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Sendes Inger Karin Solberg, Sollivegen 1, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 6. november 1984

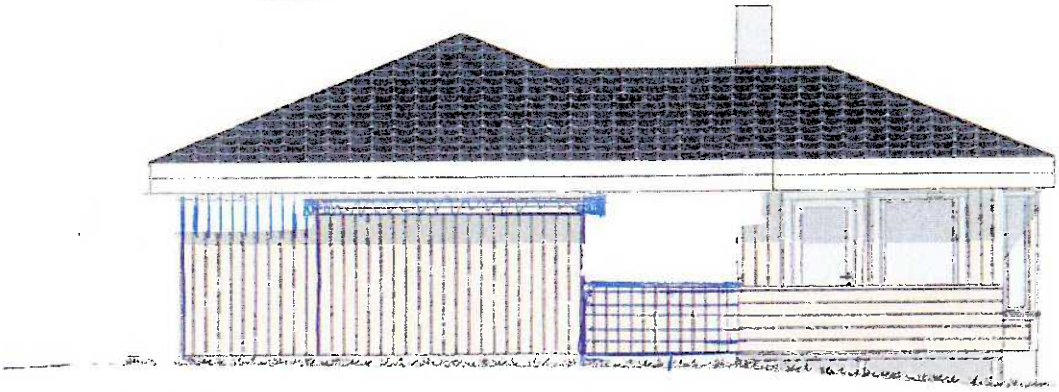
Otto Nøst

Peder Jenssen

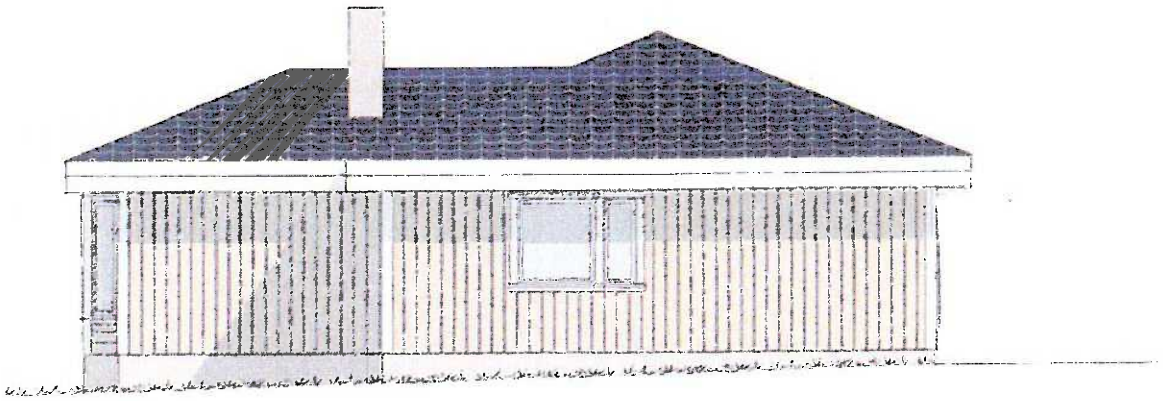
Gjenpart:

Anebyhus A/S, Storgata 8, 6400 Molde.

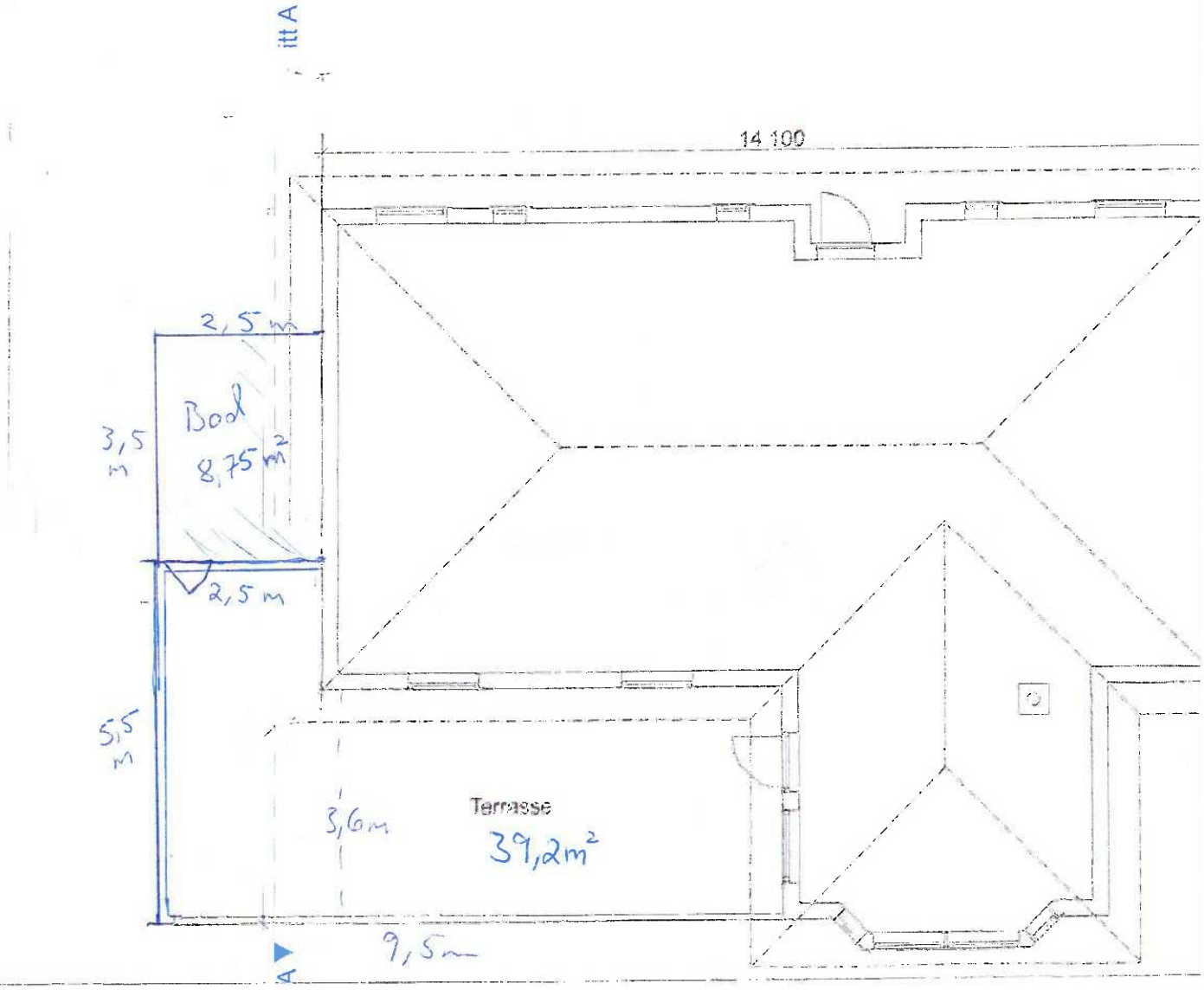
Vedlegg 3

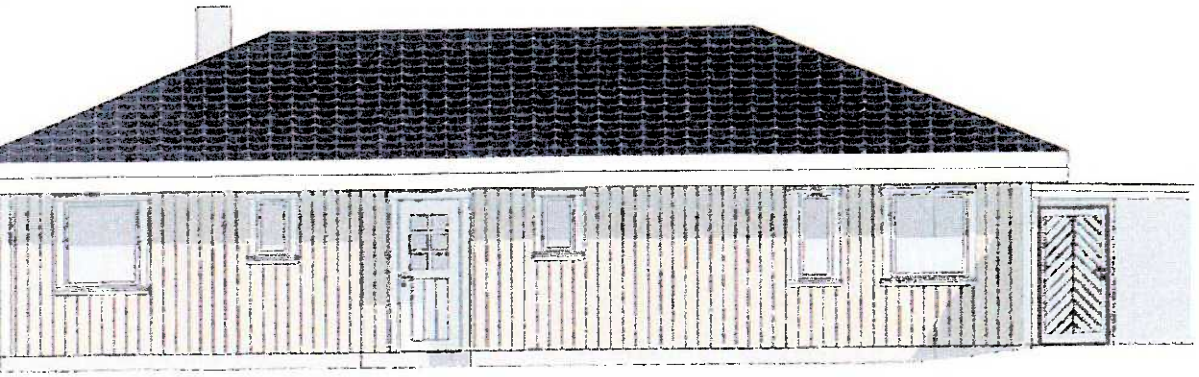


Fasade Vest

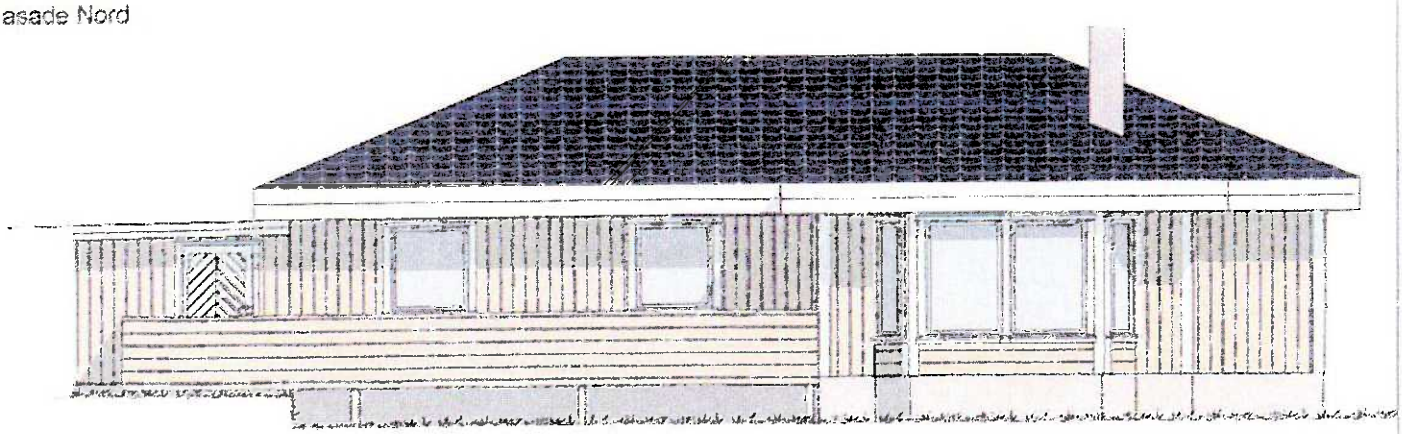


Fasade øst





Fasade Nord



Fasade Sør



Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	25.05.12	Endringer iht. møte 24.05.12	PØ	

Tiltakshaver

Kåre Erik Ragnhild

Tilbygg garasje og terrasse
#Post #Sted

Dale Bruk

BLINK HUS

Målestokk: 1:100	Tegning: Plan, fasader og snitt		Tegningsnr.: A40-1
Utg.pkt:	Sign: Rannveig Ørgesvik	Dato: 23.05.12	

© Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett

Prosjekterende:
Dale Bruk AS
8440 Elnesvågen
Tlf. 71 26 63 00
Fax 71 26 63 01

BLINK HUS

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/321

Kai Erik Rognø
Ekornbakken 35
6425 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/2966-0	Tommy Haugan	29/706	16.07.2012

Tillatelse til oppføring av bod, utvidelse av veranda og plassering av drivhus - Gnr. 29 Bnr. 706 - Ekornbakken 35 - Kai Erik Rognø

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 29 / 706	Byggested: Ekornbakken 35, 6425 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Oppføring av bod, utvidelse av veranda og plassering av drivhus.
Søker:	Tiltakshaver: Kai Erik Rognø
Antall bruksenheter: -	Grad av utnytting: U=0,4
Bruksareal*): 8,75 m^2 (bod) + 4,21 (drivhus)	
Bebygd areal*): 22,5 m^2 (bod og veranda) + 4,21 (drivhus)	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 30.06.12 om tillatelse til oppføring av bod, utvidelse av veranda og plassering av drivhus. Saken var komplett for behandling den 30.06.12.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0983, regulert til villamessig bebyggelse.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det er ikke innkommet uttalelser eller merknader.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket synes å være i samsvar med relevante krav til visuell utforming m.v.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Nabovarslet vurderes som tilfredsstillende. Eier av naboeiendommen i vest, gnr. 29 bnr. 5, har den 07.06.12 samtykket i at bod og veranda kan oppføres med en minsteavstand på 0,3 meter fra nabogrensen. Eier av naboeiendommen i øst, gnr. 29 bnr. 704, har samtykket i at drivhus kan oppføres med en minsteavstand på 0,5 meter fra nabogrensen. Samtykket er for

sistnevnte eiendoms del kun underskrevet av den ene av eiendommens to eiere. Drivhusets areal er imidlertid såpass begrenset at kommunen, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, i alle tilfeller har anledning til å godkjenne aktuell plassering. Plasseringen av drivhuset godkjennes som omsøkt, den av naboene som ikke har undertegnet samtykkeerklæringen underrettes om forannevnte gjennom kopi av dette vedtaket.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 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. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 12.06.12
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 23.06.12
   - Beskrivelse av drivhus datert 12.06.12

3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltakene plasseres som vist på situasjonsplanen og med minsteavstand på 0,3 m til nabogrense i vest, og 0,5 m til nabogrense i øst.

   Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i henhold til dette vedtaket. Hvis tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

Gebyr

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

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2012/2966 .

Tommy Haugan

Kopi til:
Elin Gilde Silseth Ekornbakken 33 6425 MOLDE

Utskriftsdato: 30.01.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	706	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornbakken 35, 6425 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 261,46 kr
Eiendomsskatt	8 925,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	2 953,80 kr
Sum	**21 599,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	116 m2	12.54	1/1	0 %	1 454,06 kr	0,00 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	116 m3	12.70	1/1	0 %	1 472,74 kr	0,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	116 m2	15.01	1/1	0 %	1 740,87 kr	0,00 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	116 m3	14.60	1/1	0 %	1 694,18 kr	0,00 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	0,00 kr
eSkatt - Boliger	0%	2479400 Prom	3.60	1/1	0 %	8 926,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	25%	116 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**16 052,65 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 03.02.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**29**	Bnr:	**706**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekornbakken 35, 6425 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 11.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 12.07.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Anmerkning:

- Det er ikke tilgjengelighet til sotluka. (Krypkjeller)

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

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

Skatteetaten

Dato
30.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 29 Bnr 706 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ekornbakken 35, 6425 MOLDE

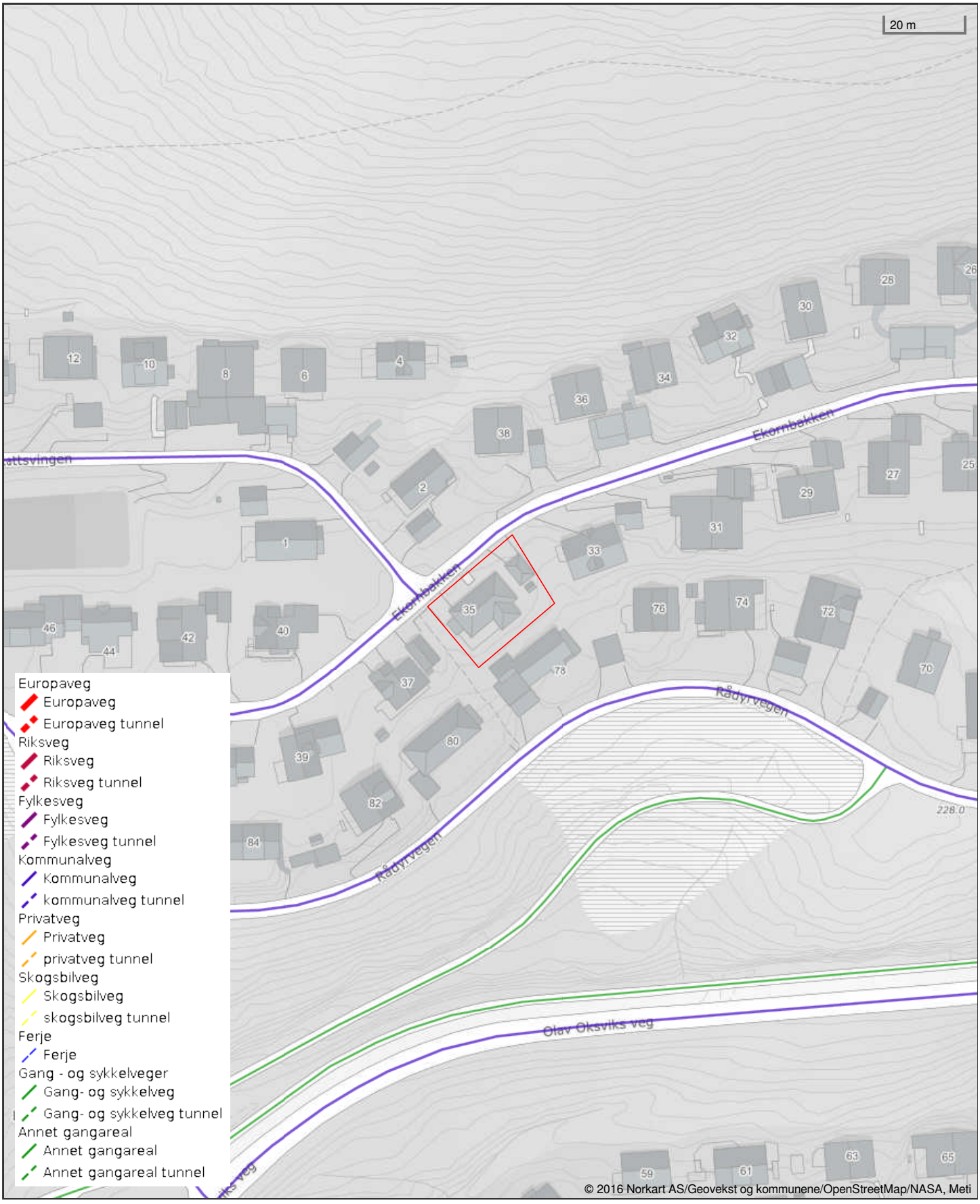
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 922 049
Som sekundærbolig:	kr 3 688 195

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 30.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 29/706//



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: 03.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**29**	Bnr:	**706**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekornbakken 35, 6425 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.

S K J Ø T E

Dokumentavgift betalt med kr. 140.-
Romsdal sorenskriverembete, /

Molde kommune skjøter og overdrar herved til

Inger Karin Solberg - personnummer 061039 [redacted]

boligtomten Ekornbakken 35 gnr 29 bnr 706 i Molde.

Kjøpesummen

kr 7 932,-

DAGBOKFØRT
060585
1985 04911
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

er avgjort på omforent måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeider på slike ledninger. Videre har elektrisitetsverket og telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

   Hvor kommunen bygger de kommunaltekniske anlegg, tar kommunen forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomtene ut over regulert veigrunn.

   Kjøperen/tomteeieren har fremtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret brukerne i fellesskap for den del av ledningen som brukes felles.

   Hvor en eller flere tomtekjøpere har adkomst etter regulert felles adkomst fra offentlig vei, har disse ansvar for drift og vedlikehold av anlegget, heri også snøbrøyting, selv om adkomstveien er bygget av kommunen.

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

2. Molde kommune kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom ovennevnte kjøper, utpekt av kommunen, ikke har iverksatt bebyggelse, godkjent av bygningsrådet, innen rimelig tid. Dog kan kommunen tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

3. Dersom eiendommen selges eller bortleies før byggearbeider er igangsatt, kan Molde kommune kreve eiendommen tilbakeskjøtet kommunen, eller den kommunen utpeker.

   Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet etter 1. og 2. prioritets belåning, som til enhver tid hviler på eiendommen.

Molde, den 27. november 1984
MOLDE KOMMUNE
Rolf Myhre
ordfører

KOMMUNE **1502 MOLDE** **MÅLEBREV**

OVER

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
29	706		237/84	4182

Bruksnavn	Adresse
	EKORNBAKKEN 35

I SAMSVAR MED DELINGSLOVEN AV 23. JUNI 1978 BLE DET DEN 20.07.84 HOLDT
KARTFORRETNING OVER [ ] DELINGSFORRETNING [B]

PARSELL AV 29/5

REKVIRENT	HJEMMEL
MOLDE KOMMUNE	MOLDE KOMMUNE

FORRETNINGSBESTYRER
KARI AALVIK BUSET

AREAL, GRENSER, NABOFORHOLD, LOKALISERING M.V: GÅR FRAM AV MÅLEBREVSKARTET.

GRUNNLAG FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREVET ER:

REG. PLAN 09.83

OPPMÅLINGSMYNDIGHET
MOLDE KOMMUNE, OPPMÅLINGSSJEFEN
04.10.84

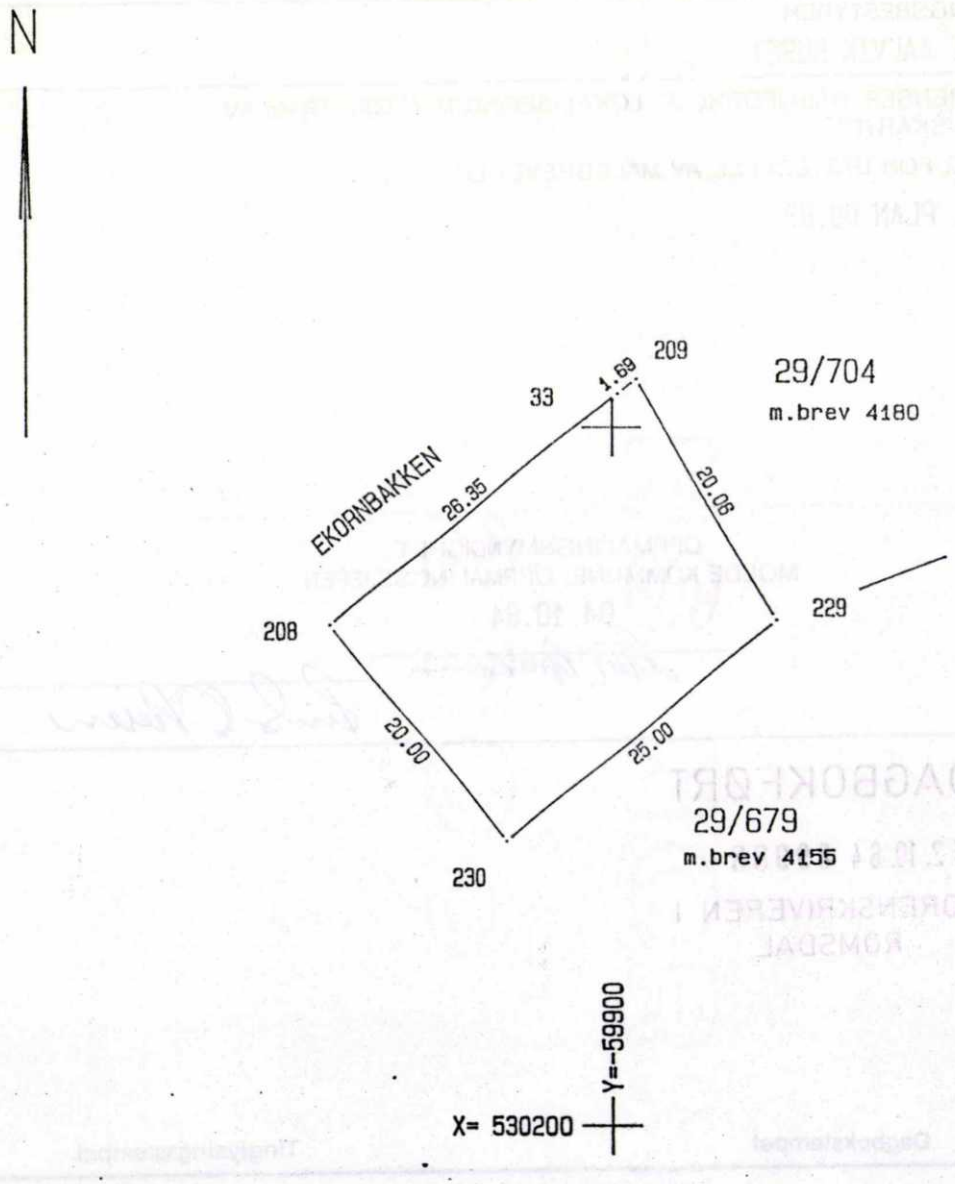
Tinglysing DAGBOKFØRT
12.10.84 09988
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
29	706		

Representasjonspunkt			Jnr
X 530236	Y -59905	Z 235	237/84
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO AKSE II 1956		1/ 500	4182
Kartblad		Areal	
BD 111 5-4 1-38		528.8 m2	

PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y
230		530220.37	-59907.44
208		530235.86	-59920.10
33		530252.44	-59899.62
209		530253.47	-59898.28
229		530236.20	-59888.09



enova

Energiattest



Adresse **Ekornbakken 35, 6425 MOLDE**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263106**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10081890**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **706**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 846 kWh**



Ekornbakken 35, 6425 MOLDE

Detaljering

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

Ekornbakken 35, 6425 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

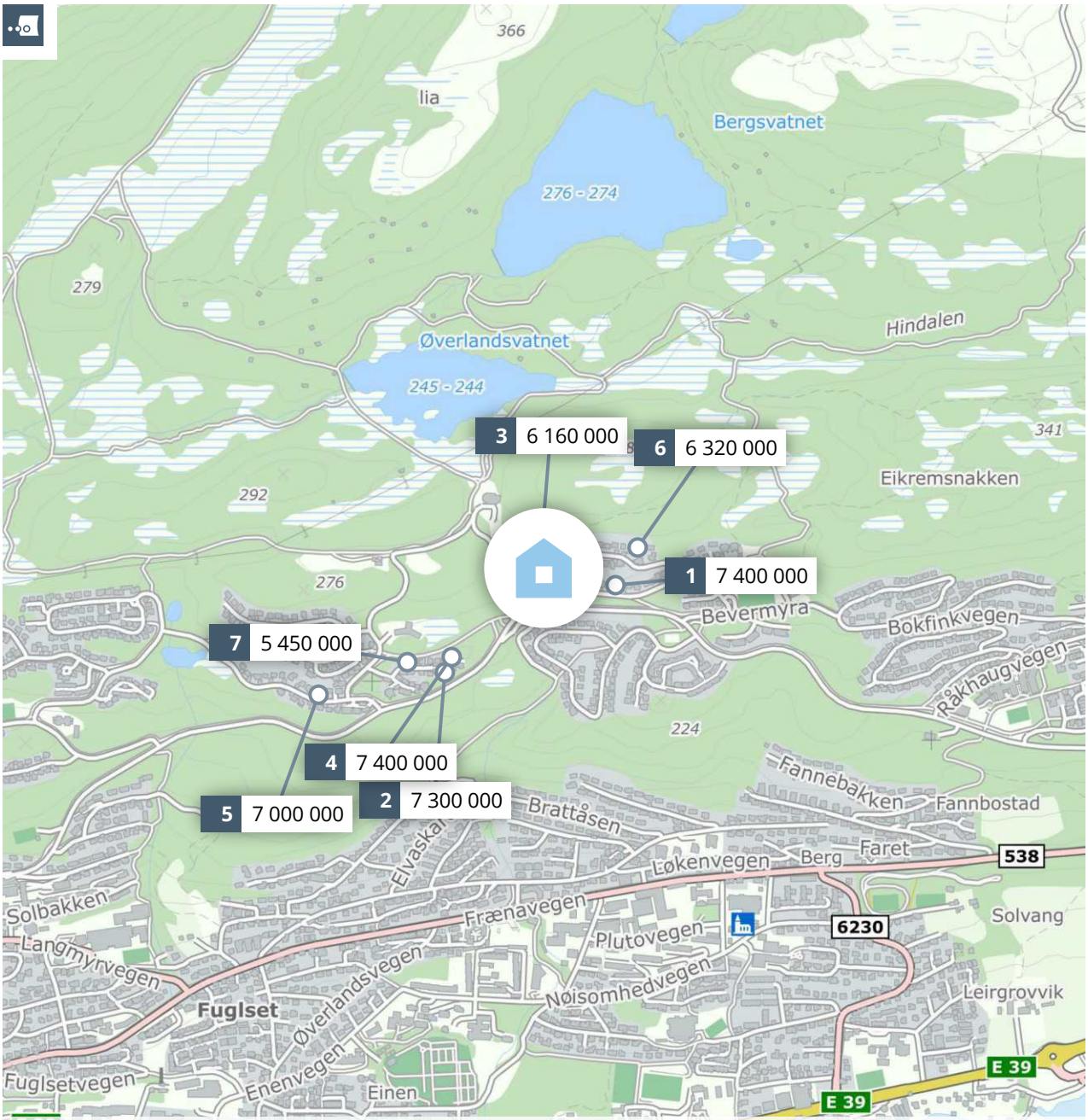
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

EKORNBAKKEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 27.02.2026

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

Ekornbakken 35, 6425 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 29 BNR 706 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS Gjerhaugen

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	38 793
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					528 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rådyrvegen 60				26.03.2025	7 000 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**41 808**
	177 m²	1986	576 m²	5 sov						
2	Grasskaret 34				20.05.2025	6 500 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**45 062**
	162 m²	1995	584 m²	3 sov						
3	Røyskattsvingen 2				01.06.2022	5 400 000	**6 160 000**	0	6 160 000	**41 622**
	148 m²	1986	640 m²	4 sov						
4	Grasskaret 15				23.04.2025	7 350 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**38 342**
	193 m²	1995	606 m²	4 sov						
5	Einebæråsen 6				23.06.2025	7 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**36 269**
	193 m²	1989	748 m²	4 sov						
6	Ekornbakken 14				19.05.2022	5 600 000	**6 320 000**	0	6 320 000	**32 917**
	192 m²	1986	738 m²	5 sov						
7	Grasskaret 3				03.06.2025	5 250 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**37 075**
	147 m²	1995	533 m²	4 sov						

Eiendommen ligger i en rolig boliggate like i nærheten av Nordbyen skole og Øverlandsvatnet.

Boligen ble oppført i 1985 og er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Følgende høydepunkter bør trekkes frem:
- 3 soverom.
- God planløsning.
- Generøs stue.
- Alle boligrom på ett plan.
- Vaskerom pusset opp i 2023.
- Stue pusset opp i 2021.
- Kjøkken fra 2013 levert av HTH.

- Bad ble pusset opp i 2011.
- Vedovn.

Eiendommen har også garasje, samt gode parkeringsforhold.

Eiendommen passer ypperlig for en liten familie eller til de som ønsker enebolig uten innvendig trapp.

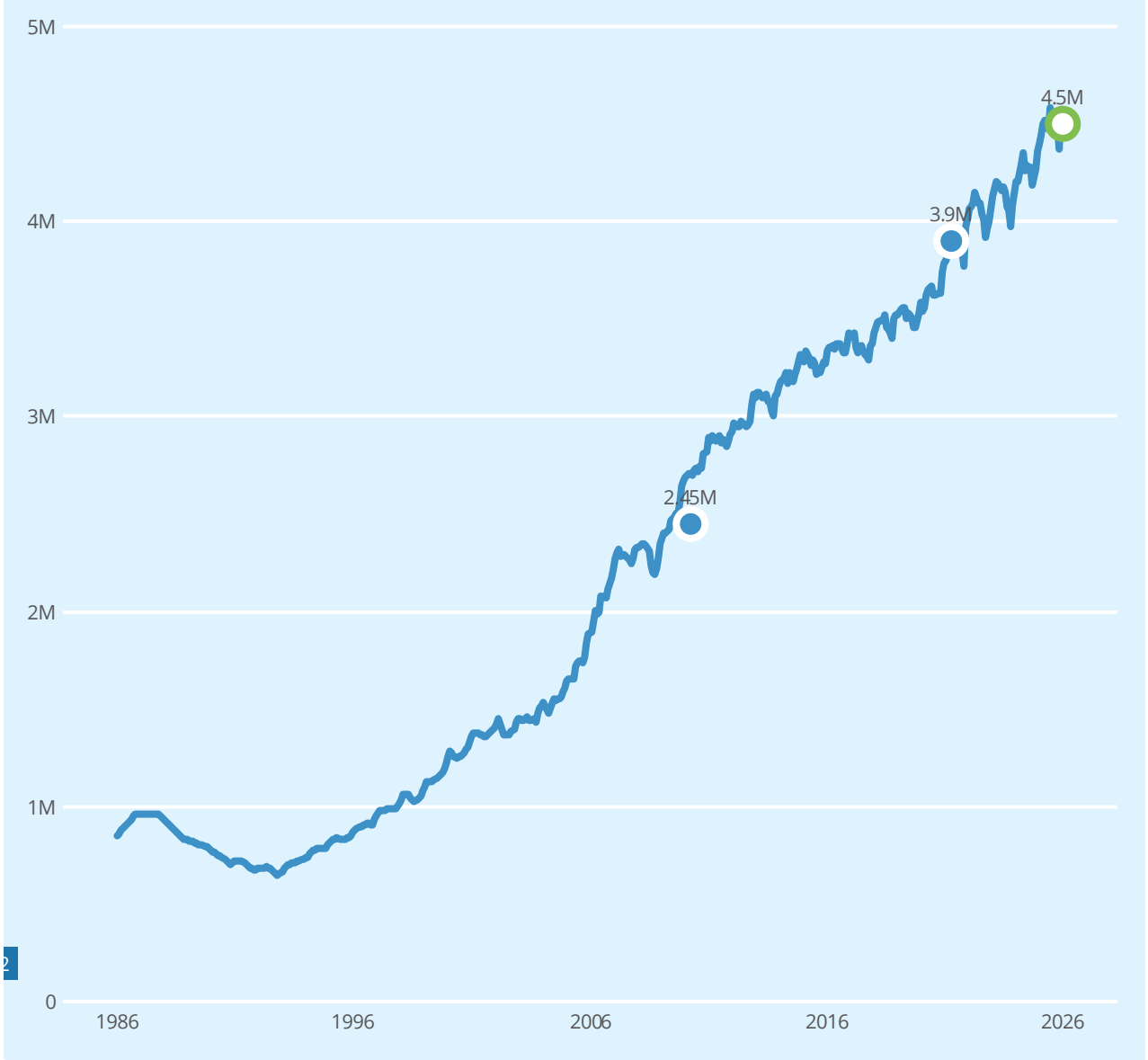
Kilder:
Salgsoppgave 2026

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.2021	11.06.2021	03.08.2021	3 700 000	3 900 000	0	3 900 000	
22.05.2010	09.06.2010	07.07.2010	2 550 000	2 450 000	-	2 450 000	
25.02.1987		25.02.1987	-	850 000	-	850 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 6425 MOLDE nå

2
eneboliger til salgs

6.4M
6.2M
6 050 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Eneboliger solgt i 6425 MOLDE siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.8M
6.7M
6 625 000 Prisantydning i snitt
6 575 000 Salgspris i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 793 Ekornbakken 35 Totalpris 4 500 000

30 474 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

27 461 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekornbakken 35, 6425 Molde
Gnr. 29, Bnr. 706, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260011

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.
