PRIVATMEGLEREN

SKOGLIA 16

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

Enebolig
Skoglia 16 , 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 35, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26047 **Eiendomsverdi ref nr:** RI1783

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er innvendig oppusset, samt tilbygd garasje nord, og utvidet veranda vestover i tiden fra 2013-2019. Boligen fremstår i normal bra stand tatt alder og bruk i betraktning.

Registrerte avvik og mangler ved 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innhentet tegninger fra kommunen via megler. Disse viser avvik mellom dagens bruk og godkjent løsning i 1 etg, der vaskerom er tatt bort og arealet tillagt kjøkken, og det er i bruk vaskerom i under etg som er byggemeldt som sportsbod. Videre er en bod som er tillagt bad i under etg når dette ble oppusset 2017 - som avviker fra original tegning. Soverom syd/øst i under etg var tidligere garasje, men i 2014 da tilbygg av garasje nord ble byggemeldt ble også dette rommet omsøkt og godkjent ominnredet fra tilleggsdel(garasje) og til soverom(hoveddel).
Tilbygd garasje øst fra 1987/88 og tilbygd garasje og gang nord fra 2015 er byggemeldt og godkjent og det er mottatt tegninger som viser samsvar mellom tegnet løsning og dagens bruk.

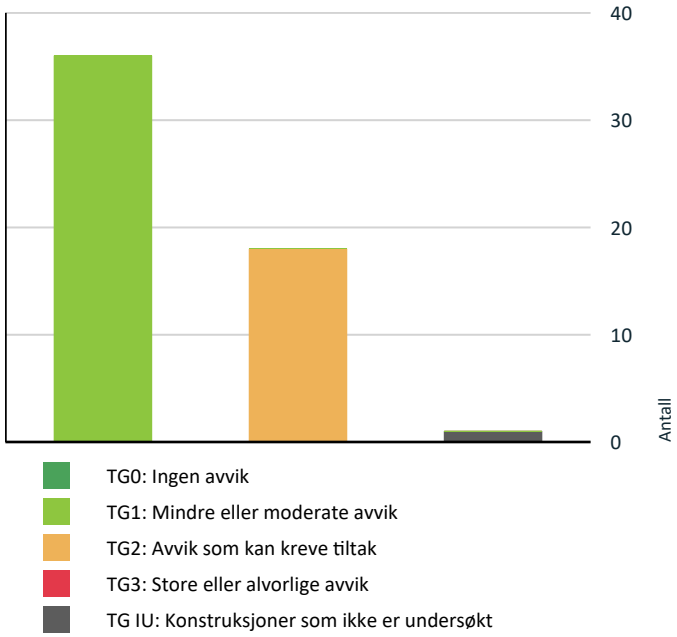
Takhøyde i 1 etg og loft etg er 2,38,5 ca og i under etg 2,35 m. Krav til takhøyde er 2,4 m. Årsak til avvik kan være dekker over opprinnelig spongulv samt parkett underlag etc. I under etg kan det være konstruert slik fra opprinnelig byggeår.

Foran soveromsvindu syd/vest i under etg er det montert ett sjalusi på søyler for veranda. Dette hindrer utsyn, dagslys, og i og med det er bygd veranda over og sørver for soverommmet, så skal areal på veranda legges til gulvareal i rommet ved utregning av krav til daglys. Og slik dette er utformet her har da vinduet pr. definisjon for lite dags lys krav. Dagslys krav er 10 % av gulvflate (som her blir rommets areal + veranda over foran rommet). Her må ny eier selv vurdere om det er nødvendig med tilltak for å endre dette, men gjøres ingen tiltak så vil dette avviket følge boligen.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

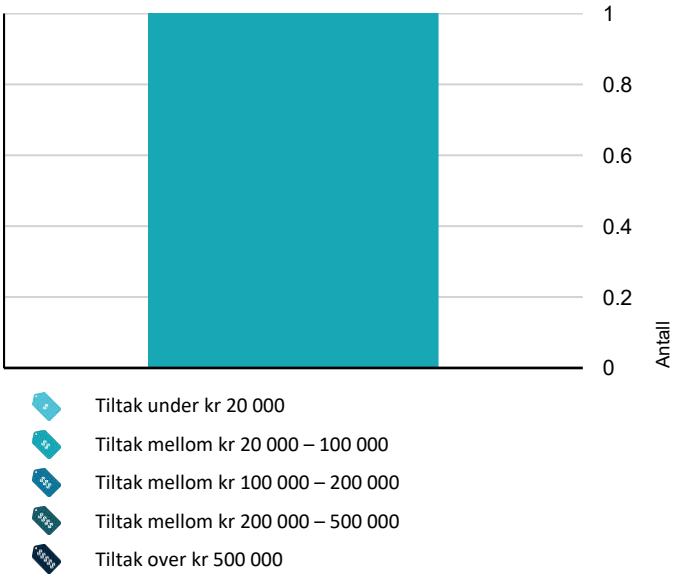
Sammendrag av boligens tilstand

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 måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Komfyrvakt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Registrert på eiendomsverdi/grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen oppusset innvendig i tiden 2013-2019, og holder normal bra standard.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av Zanda betongpanner på lekter over undertaksplater. Taktekking malt med 2-komponent "Hempel internasjonal maling" - i 2016.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket eller noen god måte å undersøke fra stige ved takfot. Det da bedre å se takflate fra bakkenivå.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

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

Normal teknisk brukstid for betongpanner er 50-60 år. Tekkingen ble malt i 2017, og ser pr. nå bra ut på overflater. Med unntak av noen steiner ved gradrenner som er knekt biter av er det ikke Ikke sett større avvik/skader fra bakkenivå, men dette er ingen garanti for at det ikke kan være skader som sprekker i enkelte stein eller andre avvik/skader som kan bli avdekt ved en nøye kontroll av hele taktekkingen detaljert. Og knekte stein ved gradrenner kan skje vinterstid og er å anse som ett forhold som ligger under normalt vedlikehold å kontrollere samt skifte stein ved behov

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

For å opprettholde god tilstand på tak og brukstid minst til normal intervall så anbefales det å gjennomføre rengjøring og overflatebehandling ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, luftelyre og pipebeslag samt feietrinn av lakkert/plastisol belagt metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal brukstid for takrenner og beslag over tak av metall er ca 50-60 år. Ikke sett skader eller avvik utover normal alder og slitasje.

Det var krav om sikring mot nedfall fra tak ved denne takvinkelen i 1986, men så spesifiserte krav som dagens krav var det ikke, men det er uansett viktig å sikre mot ras fra tak der det kan ferdes folk og dyr til vanlig.

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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd. Musesperre under kledning på alle vegger med unntak av vegg øst der denne ble fjernet i forbindelse med at det nedre borkledningbordet ble fjernet i forbindelse med legging av isolasjon og ny asfalt papp tekking på betongdekket over bod.
Isolert sett er manglende museperre ett TG 2 avvik. Det anbefales å montere musesperre for å hindre mus opp og inn i konstruksjon. Her kan en musebørste sannsynligvis være enkleste løsning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tre med sperrekonstruksjon og langsgående limtredragere som hovedbæring.
Tettkledd fullisolert takkonstruksjon med varme raftekott. Lufting over isolasjon spalte(brettex) mellom isolasjon og undertak, og videre spalte langs raft.

Det er ingen mulighet for å kontrollere isolering, damp eller vindsperrer i den fullisolerte tettkledde delen av tak.

Ved bad i loft etg er det ikke plast diffusjonssperre, noe som i utgangspunktet er feil utførelse, da man ikke skal slippe varm og fuktig luft ut i en uluftet isolert konstruksjon som dette raftekottet er. Men her er det våtromsplater på vegger og i tak, som er en membran, og der ville det da ha blitt to lag med tett sjikt som ville ha vært en uheldig løsning. Slik sett er løsningen i knevegg i bad å anse som en bedre løsning uten diffsperre. Ellers må diffsperre på knevegger være tett.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 3-lags vinduer. Vinduer i "nytt" soverom i under etg. fra 2015. Disse er 2-lags

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket. Normal brukstid for vinduer er ca 45 år. Normal levetid for isolerglass før punktering kan skje er 25 år. Det ble ikke sett punktering eller andre skader på befaringsdag

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke registrerte forhold som tilsier behov for nødvendig tiltak på kort sikt, men med denne alderen kan punkteringer av glass oppstå.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer i "nytt" soverom i under etg. fra 2015. Disse er 2-lags

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører og balkongdører av tre. Dører med glass har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er i hovedsak avviket i dette tilfellet. Ytterdører har passert halv brukstid med god margin, men har ikke synlige skader eller mangler utover elde og slitasje i henhold til alder. Glass har passert normal brukstid med god margin. Det er monter katteluke i balkongdør i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke synlig forhold som indikerer behov for tiltak på kort sikt, men alder tilsier at isolasjonsevne er lavere enn i nyere dører.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte ytterdør i under etg, mot nord og til verksted. Dører skiftet i tiden 2015-2018.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre foran fasade mot syd/vest, samt mot sør i loft etg. Under deler av dekket syd/vest er det montert metall drypptak. Dekker av terrassebord og rekkverk av tre.
Det er også veranda over dekke på opprinnelig garasje øst. Der er det tekket med asfalt papp men ikke lagt tredekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes enkelte steder der drypptak under dekket ikke er tett. Noe synlig fukt på betongplatt på befaringsdag som følge av dette. Asfalt papp er sårbar for skade og det bør derfor legges tredekke over papp. En liten del av dekket helt nord/vest på veranda øst mangler rekkverk. Dette er omlag siste meter av dekket, og det er en bratt skråning nedenfor dekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig å finne eksakt hvor drypptak ikke er tett, så kan det med fordel gjøres tiltak for å tette lekkasjer. Det anbefales å legge tredekke over asfalt papp på veranda øst, og det anbefales å forlenge rekkverket på veranda nord/øst

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp i terreng nord i hage.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Flis i bad, og vinylbelegg i vaskerom. Malt parkett i loft etg,

Vegger: Malte plater i hovedsak. Flis og våtromsplater i bad. MDF plater i vaskerom

Himling: Malte glatte plater, og malte ak-ess plater.

Boligen innvendig oppusset i tiden 2013-2019

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av tre i to plan. Støpt gulv på grunn i under etg.
Det foreligger ingen detaljopplysninger om oppbygging verken av gulv på grunn, eller bjelkelag av tre, men det normale på oppføringstidspunktet var isolerte trebjelkelag og isolert gulv med dampsperre mot grunn i det som var tiltenkt boligrom(rom for varig opphold)

Målt helning i stue og soverom i 1 etg, i stue og soverom i loft etg og soverom vest og gang i under etg.
I stue i loft etg er det 14 mm av vik tvers over rommet. Ellers mindre kuler og svanker inntil 8 mm.

I stue i 1 etg er det inntil 9 mm avvik i kuler og svanker, og tvers over rommet, men dette på lengder over 2 m.

I soverom øst og hall i under etg er det kuler og svanker inntil 6-7 mm på strekk over 2 m.

Det er ikke registrert avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking i vegg nord i soverom nord/vest. Det var 9,3 % i bunnsvill i vegg. Dette er tørt tre

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble avdekt plast difffusjonssperre på yttervgger i rom under terreng. Dette var normal byggeskikk til begynnelsen av 90 tallet, men er deretter ansett som byggefeil da plast vil hindre mindre fukt opptak i vegg å kunne diffusere ut via konstruksjon.

Det understrekes at hulltaking er gjort som stikkprøve og viser tilstand i ett meget begrenset område, og denne kontrollen er ingen garanti for at det ikke kan være andre forhold og tilstand i andre områder av vegg i rom under terreng

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det var ikke forhold i målepunkt som tilsier at det er behov for tiltak. Så lenge drenering og utvendig fuktsikring er intakt vil sannsynligvis klima i lukket veggkonstruksjon bak plast diffusjonssperre holde seg omlag slik det var i dag. Noe av utfordringen med plast diffsperre er at man ikke får noe for for indikasjon om avvik på overflater i rommet om det skulle skje en endring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene. Teppenaser på trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører med kompakte speil.

Dører skiftet når rommene hart blitt puset opp

VÅTROM

LOFTEASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppusset bad i 2019. Membran arbeid utført av Nerland mur AS

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



LOFTEASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fibo trespo våtromsplater på vegg og malt panel i himling. Flislagt pipe og noe vegg.

Det er dør inntil dusjsone/våtsone. Dette er i utgangspunktet ikke tillatt da det skal være 1 m avstand fra våtsone og til dør og vinduer. Her er det imidlertid våtromsplater på vegger og det er innfellbare dusjvegger av glass, og det er derav ikke fuktvanding mot døråpning. Tiltak anses derfor å være gjort som grei fuktsikring, men det bør følges med slik at vann ikke trekker ut mellom dusjvegg og veggplate og i retning dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFTEASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.

Fallforhold omlag til kravene, men i områder utenfor lokalt område er delvis 1:200, men dette anses ikke å være avvik av vesentlig karakter.

Tilstandsrapport

LOFTEASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran. Bilde og øvrig dokumentasjon av arbeidet er lagt inn på boligmappa.

Både membran og sluk ny i 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFTEASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Synlig dren i fuge i flis. Veggdusj med innfellbare dusjvegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LOFTEASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte med avkast ut og tilluftspalte under dør. Vifte er koblet på kanal til Flexit avsugsanlegg som går kontinuerlig.
I og med Flexit går kontinuerlig - så oppstår sannsynligvis ikke mottrykk i anlegget. Skulle det skje så kan flexit vifte stilles noe opp.

LOFTEASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke fukt i målepunkt.



Tørt tre

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppusset bad i 2013. Arbeid med flis og membran utført av Nerland mur AS.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt plate i himling

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Plast sluk. Varmekabler

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

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

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og topp sluk. Lokalt fall innenfor dusjområde/der det er rullestein er til kravet. Ellers delvis flatt gulv og delvis 1:200 i noen områder.
I praksis betyd dette at det i enkelte områder ikke er avrenning mot sluk.

Gulv er avrettet/påstøpt og av den grunn høy terskel fra soveromsgulv og inn til bad. Ca 9 cm forskjell.

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.

Lite tiltak å anbefale.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plast sluk. Smøremembran. Bilde og øvrig dokumentasjon av arbeidet er lagt inn på boligmappa.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter i høyglans og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Synlig dren. Veggdusj med innfellbare dusjvegger

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med avkast til yttervegg nord. Tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ikke fukt i målepunkt

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppusset bad i 2017. Arbeid med membran utført av Nerland mur AS. Flis lagt av eier selv.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt plate i himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.

Fallforhold omlag til kravene, men i områderutenfor lokalt område er 1:200, men dette anses ikke å være avvik av vesentlig karakter. Kravet er 1:100.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran. Bilde og øvrig dokumentasjon av arbeidet er lagt inn på boligmappa.

Både membran og en ny sluk ny i 2017. Opprinnelig sluk i gulv i dusjsone.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc og veggdusj med innfellbare dusjvegger. Badekar i hvitt plast materiale.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Relevant område er vegg øst i bad. Der er det vanskelig å komme inn mot dusjsone, og det ble derfor valgt å bore i vegg nord som er grunnmur/yttervegg, og så langt inn mot hjørne av bad der dusjsone ligger at dette var ansett som det mest relevante område for å undersøke mot fukt i område mot dusjsone.
Ikke fukt i bunnsvill i vegg ca 15 cm fra vegg mot bad.



9,3 % er tørt tre

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet overflate oppusset i 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte MDF plater på vegg og malte glatte plater på vegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malte MDF plater på vegg er ikke godkjent som membran i våtsoner, og MDF plater er lite motstandsdyktige for fukt og det må derav ikke brukes vann direkte på denne type overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å legge godkjent type overflate i form av membran på vegger i våtsoner i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg. Ingen varmkilde.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Gulvet er bygd flatt. Kan være noe lokalt fall akkurat rundt sluk, men dette er ikke mulig å måle da sluk ikke er sett grunnet plassering under vv berder
Det er derav samlet vesentlig avvik på fallforhold, og avvik på krav til høyde på tett gulv over sluk.

Vann kan bli stående på gulv hvis man påfører gulv større vannmengde

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å sveise belegg opp på terskel slik at gulv er tett til minimum 25 mm over sluk. Ellers lite tiltak å anbefale utover at gulv må avrettes til riktig fall hvis avvikene vedd fall skal kunne lukkes. Det bør ikke benyttes vann direkte på gulv i rommet som følge av disse avvikene

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk, Vinylbelegg

Sluk fra byggeår og vinylbelegg fra 2015

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger ved siden av vv bereder og litt vanskelig tilgjengelig, men mulig å se fra litt avstand. Sluk skal være tilgjengelig for kontroll og rengjøring til enhver tid.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Flytte luke eller lage større luke inn til sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hivt glatt vaskeroms innredning med benker og skap. Benkeplate av laminat med med skyllekar. Vaskemaskin og tørktrommel oppbygd.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i vegg med avkast ut.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluftspalte under dør. Rommet har derav ikke tilluft til avsug og noe begrenset luftskifte

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle våtsoner og alle tekniske anlegg ligger enten mot yttervegg/grunnmur eller mot flislagt bad, og hulltaking derav ikke mulig mot relevant område.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Utvidet og oppgrader kjøkken i 2013.

Stor innredning med benker og skap og kjøkkentøy. Hvite glatte fronter, og grå høyglans fronter. Frostet glass i overskap. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, en stekeovn og en dampovn samt induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Tiltaket medførte ingen endringer av vannrør og derav ikke krav om waterguard.

Det ble innført krav om komfyrvakt i NEK 400:2010

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det ble innført krav om komfyrvakt i NEK 400:2010.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Skal avviket lukkes må komfyrvakt monteres. Kostand kan stipuleres til ca kr 4-5000,-

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt glatt plate i himling, og malte glatte plater og våtromsplater på vegg. Laminat gulv. Vegghengt wc og servantskap med hvite glatte fronter og porsen servant. Avtrekk til Flexit anlegg og tilluftspalte under dør. Avtrekks kanal er skjult under nedforet himling, men det er klaring mellom ny og eldre plate i himling.

Rommet pusset opp med nytt teknisk utstyr i 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke synlig dren fra innbygd sisterne, men det er glipe mellom gulv og veggplate. Det er imidlertid ikke sluk i gulv. En eventuell vannlekkasje fra sisterne vil derfor kunne påføre boligen vannskade hvis lekkasje ikke blir oppdaget i tide.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres waterguard for å hindre vannskade ved lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak originalt trykkvannsopplegg av kobber. Det er gjort noen utskiftninger og endringer i forbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken, men hoveddel av anlegget er fra byggeår.

Stoppekran i vaskerom. Utvendig stoppekran i lite hull i betongplatt like utenfor hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Normal teknisk brukstid på trykkvannsrør av kobber er ca 50 år. Med 40 års alder har man derav begrenset teknisk brukstid igjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke kjente og opplyste forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt, men ting kan plutselig skje med eldre anlegg, og ved eventuell oppussing av våtrom eller kjøkken er det påregnelig at trykkvannsopplegg skiftes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast avløpsrør og sluker i boligen.
I hovedsak originalt anlegg, men skiftet sluker i bad i under etg og i loft etg når rommene ble pusset opp i 2017 og 2019.

Lufting på kloakk er ført til lutfehatt 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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av opprinnelig Flexit avtrekksanlegg og separate avtrekksvifter i yttervegg i noen våtrom. Tilluftspalter i vinduer og under dører i våt og sanitærrom, med unntak av vaskerom.
Normal ventilasjon for alder og byggemåte, men soverom har normalt noe lavt luftskifte med denne løsningen. I tillegg er avsug fra kjøkken blendet, noe som medfører at opprinnelig ventilasjon av kjøkken og stue blir redusert.

Framtidig bruk og bruksbelastning vil være avgjørende for om tiltak med ventilasjon blir nødvendig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i gang i under etg. Montert i 2018 i følge eier.

Ikke tatt annen service enn det eier selv har gjort med rengjøring av filter etc.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder på 200 liter.
Tank tilkoblet el. via fast tilkoblet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Gulvarme i stue, kjøkken og toalett, samt alle tre bad, og soverom øst i under etg, og i vindfang i under etg og i gang i 1 etg.
Vedovn i stue.

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

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

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

Beskrivelse

Normalt skjult anlegg med jordfeil automater i fordelerskap.

Automater skiftet i tiden 2013-2018, og ellers skifte det meste av anlegget, med kabler, stikkontakter armaturer i følge eiers opplysninger. Videre opplyses det at boligen har en "Smarthus løsning" av type Eaton Xcomfort. Mer detaljer hva det eksakt går ut på anbefales å innhentes fra eier som sitter på alle opplysninger om dette anlegget. Takstmannen har ikke el. kompetanse.

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.
   1986 Div endringer gjort i tiden 2013-2018

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring/rapport/sluttkontroll på endringer ligger på boligmappa. Datert november 2018

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?
Ja Kontroll av el. tilsyns kontroll i 2025. Det ble oppringt ielektro som forstod kontroll og etterlyste dokumentasjon under befaringen. Det ble i telefon opplyst at det ikke var noen avvik registrert ved denne kontrollen. Takstmannen hørte samtalen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. Det kan derfor ikke garanteres at anlegget ikke har feil/avvik. Kun en utvidet el. kontroll (en NEK 405-2 kontroll) kan gi eksakt svar på tilstand, og det anbefales generelt å få utført det ved salg av bolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn i hovedsak av fjell med sprengt tomtegrop i bakkant og antatt fyllmasser i framkant. 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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenssystem. Det forutsettes derav at drenssystem er utført etter normal byggeskikk og gjeldene regelverk på oppføringstidspunktet.

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold

Vurdering av avvik:

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

Det mangler klemlist på grunnmursplast der det er synlig plast. Dette kan medføre at vann og smuss kan trekke ned mellom mur og plast.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Med 40 års alder kan det ikke utelukkes at det blir behov for utskifting av drenering i tiden fremover selv om det pr i dag ikke er symptomer på svekkelser p.t.

Der plast ikke er synlig over grunn bør det senkes grunn eller heves plast slik at det er grunnmursplast på mur alle steder der det ligger løsmasser mot mur. Montere klemlist på grunnmurs plast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong så langt det er mulig å se men lite områder der dette kan kontrolleres. Utvendig pusset. Påsatt grunnmursplast under bakkenivå. Innvendig påforet, isolert og platekledd

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betongstein i framkant av plen i retning sør. Hekk over mur som fallhinder

Natursteinsmur som skiller nivåer mellom øvre og nedre parkerings plass.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fjellgrunn med skrent med helling mot bygning fra nord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Det er fall på fjellskrent mot bygning fra nord. Det er fylling med singel mellom mur på garasje og fjell, med drensledninger i fyllingen.

Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er i følge eier kun mindre fukt/vann som trekker ned over fjellskrenten - men ikke større mengder og drenering langs grunnmur fanger opp dette.
Ellers ikke mulig å gjøre endringer på terreng her slik dette fremstår.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

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

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 brukstid.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• 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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda er 91 og 93 cm. I henhold til krav når boligen ble oppført, men dagens krav er 100 cm.
Åpninger mellom trinn i trapp til loft er mer enn 10 cm.
Boligen ikke oppført med radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling.
Støtte mur av naturstein vest mangler rekkverk/fallsikring.

Det mangler ikke rekkverk i utvendig trapp sør i terreng, men det mangler handrekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Handrekker på utvendig trapp anbefales montert.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2015

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført som tilbygg nord. Betonggulv på grunn. Ringmur av leca. Over mur er det isolert bindingsverk med gipsplatekledning innvendig.
Pulttak av tre med isolert konstruksjon og plateklredd med gips innvendig. Isolert leddport av aluminium med el. portåpner. Dør mellom garasje og gang er B-30 dør.
Strøm og lys innlagt.

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

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygd garasje i under etg mot øst to/tre år etter oppføring er opplyst
2015	Tilbygg	Garasje nord og gang nord

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

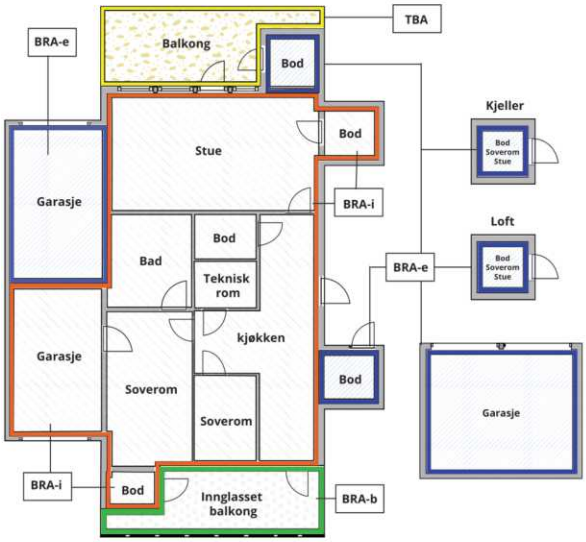
Hva er måleverdig areal?

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)**
Lofteasje	39			39	5
1. Etasje	112			112	84
Underetasje	90	25		115	
SUM	**241**	**25**			**89**
SUM BRA	**266**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Lofteasje	Gang, loftstue, soverom, bad		
1. Etasje	Gang nordinngang, trapperom, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunen via megler. Disse viser avvik mellom dagens bruk og godkjent løsning i 1 etg, der vaskerom er tatt bort og arealet tillagt kjøkken, og det er i bruk vaskerom i under etg som er byggemeldt som sportsbod. Videre er en bod som er tillagt bad i under etg når dette ble oppusset 2017 - som avviker fra original tegning. Soverom syd/øst i under etg var tidligere garasje, men i 2014 da tilbygg av garasje nord ble byggemeldt ble også dette rommet omsøkt og godkjent ominnredet fra tilleggsdel(garasje) og til soverom(hoveddel).
Tilbygd garasje øst fra 1987/88 og tilbygd garasje og gang nord fra 2015 er byggemeldt og godkjent og det er mottatt tegninger som viser samsvar mellom tegnet løsning og dagens bruk.

Takhøyde i 1 etg og loft etg er 2,38,5 ca og i under etg 2,35 m. Krav til takhøyde er 2,4 m. Årsak til avvik kan være dekker over opprinnelig spongulv samt parkett underlag etc. I under etg kan det være konstruert slik fra opprinnelig byggeår.

Foran soveromsvindu syd/vest i under etg er det montert ett sjalusi på søyler for veranda. Dette hindrer utsyn, dagslys, og i og med det er bygd veranda over og sørver for soverommmet, så skal areal på veranda legges til gulvareal i rommet ved utregning av krav til daglys. Og slik dette er utformet her har da vinduet pr. definisjon for lite dags lys krav. Dagslys krav er 10 % av gulvflate (som her blir rommets areal + veranda over foran rommet). Her må ny eier selv vurdere om det er nødvendig med tilltak for å endre dette, men gjøres ingen tiltak så vil dette avviket følge boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Kurt Leo Gangstad Sandøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	35	62		0	755.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skoglia 16

Hjemmelshaver
Sandøy Kurt Leo Gangstad, Sandøy Marlene Høgseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i skoglia ved Røbekk. Veletablert eneboligområde som er bebygd fra 60 tallet og fremt til slutten av 90 tallet. Skolekrets er årølia.

Adkomstvei
Offentlig og privat

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plen og hage. Asfalterte kjøre/parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	

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/RI1783

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.
45260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kurt Leo Gangstad Sandøy	Marlene Høgseth Sandøy

Gateadresse
Skoglia 16

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8524144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260028

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alle bad pusset opp. Vaskerom pusset opp.
Arbeid utført av	Markus Nerland Mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av faglært. Alle bad har ny membran. Alle sluker på bad skiftet, uten om hoved bad.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Brunt vann og gråvann var byttet om siden byggeår av hus. Dette ble byttet om så det er korrekt i 2018.
Arbeid utført av	Resa Maskin

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det meste av elekrisk anlegg byttet ut i fra jeg tok over i 2014. Sluttattest utstedt av Istad Elektro
Arbeid utført av	Istad Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El kontroll utført i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lagt opp 32 Amp. kurs til garasje, som brukes til El-bil lading.

Document reference: 45260028

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Huset er blitt bygget på. Ny garasje/vindfang på oppside satt opp av meg i 2015/2016, samt bruksendring av eksisterende garasje i kjelleren er blitt bygget om til soverom.

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

Beskrivelse	Garasje i kjeller er blitt bygget om til soverom. Bruksendring er registrert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Stig Havnes var byggeansvarlig for ny garasje/vindfang som ble bygget på, og bruksendring av garasje til soverom i kjeller. Alt er søkt og godkjent hos bygningsmyndigheter.

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: 45260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Leo Sandøy	cd8ba95fb03b5b1e31976 50702e804eb423f3650	17.03.2026 12:55:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Sandøy	ea60a33b24ff6d3686bf4 71f2eac3bf766737673	19.03.2026 21:48:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260028

→ 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, 17.03.2026 13:09

Eiendom 1506-35/62

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.04.1983	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	922,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	35	Beregnet areal	755,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	62	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skoglia 16	6421 Molde	Strande	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.04.1983	Kart- og delingsforretning	1506-35/62	Mottaker	756
		1506-35/54	Avgiver	-756
01.09.1993	Grensejustering	1506-35/62	Mottaker	166,3
		1506-35/15	Avgiver	-166,3
01.01.2020	Omnummerering	1506-35/62	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	10083265			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.06.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	253/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	25.08.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	253/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	253	0	2	4	Kjøkken

Etasjer

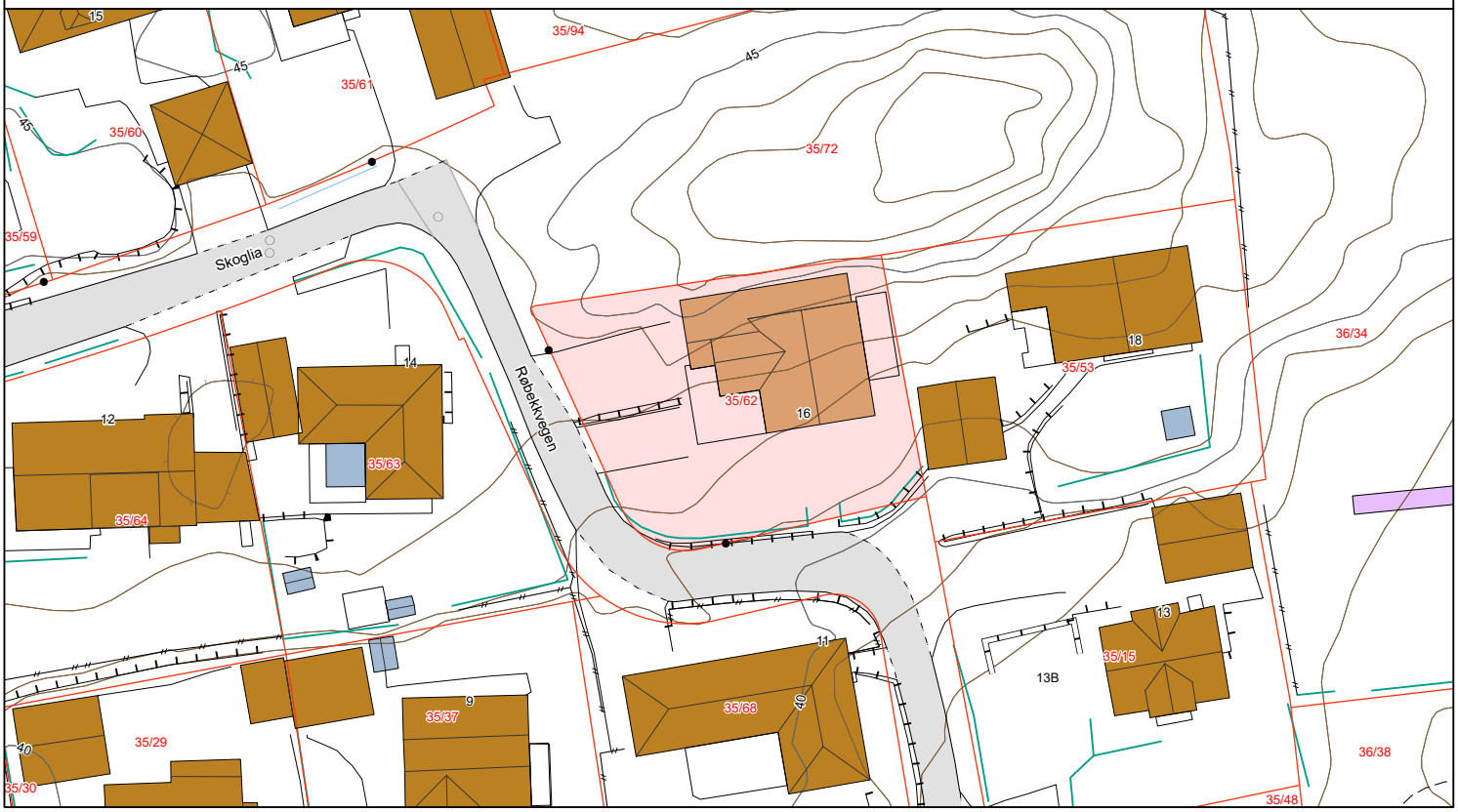
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	100/0	0/0	100/0
H02	Hovedetasje	0	39/0	0/0	39/0
U01	Underetasje	0	114/0	0/0	114/0

Oversiktskart

Adresse: **Skoglia 16, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/35/62/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 756 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

N



Matrikkelkart

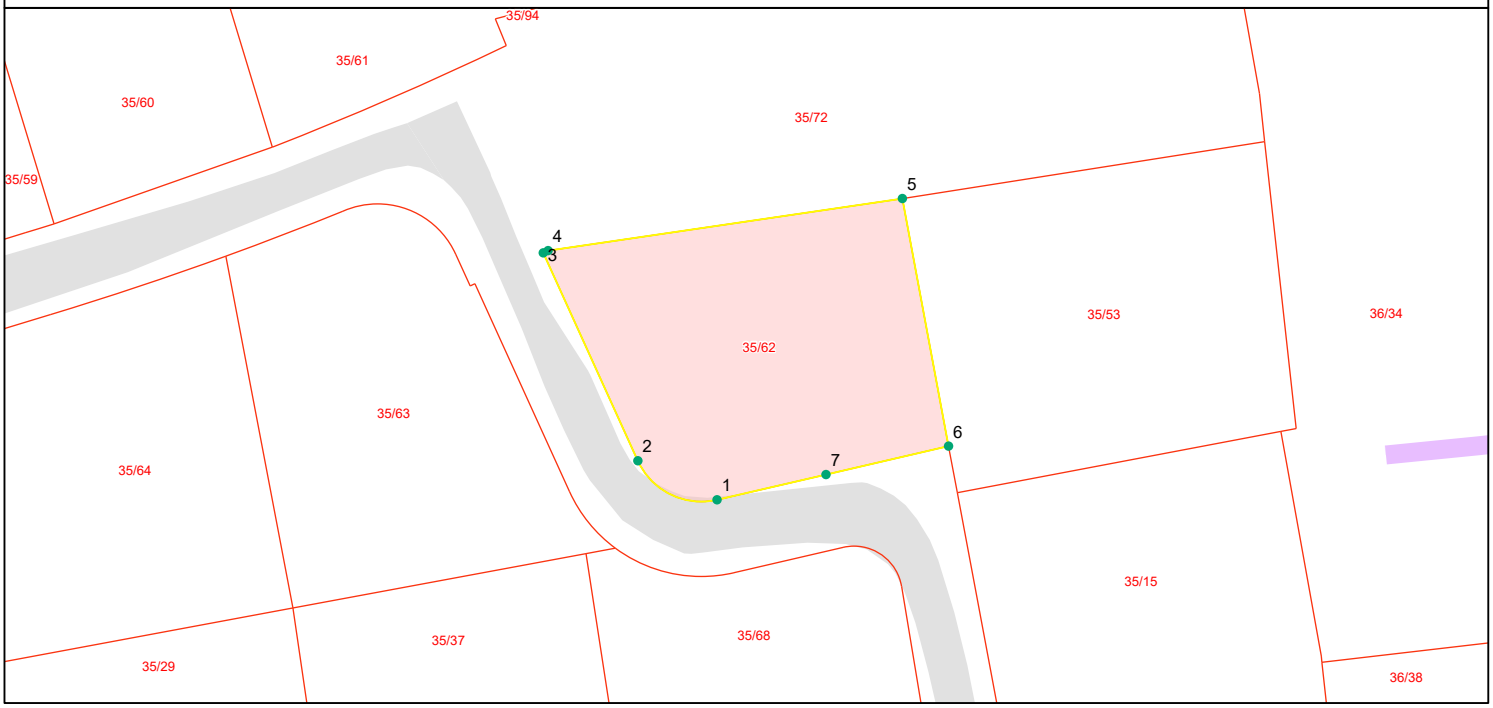
Adresse: **Skoglia 16, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/35/62/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 756 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.03.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959208.03	412672.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.94	6.511
2	6959211.68	412665.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.39	0
3	6959231.12	412656.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.5	0
4	6959231.33	412657.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.49	0
5	6959236.2	412690.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.59	0
6	6959213.05	412694.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.77	0
7	6959210.39	412683.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.46	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/62
Adresse: Skoglia 16
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skoglia 16, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 721 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 34 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 756 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	0381
Navn	Reguleringsendring for boligomr. vest for Røbekk kirke
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/648/0381_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1039/1575_bestemmelser.pdf

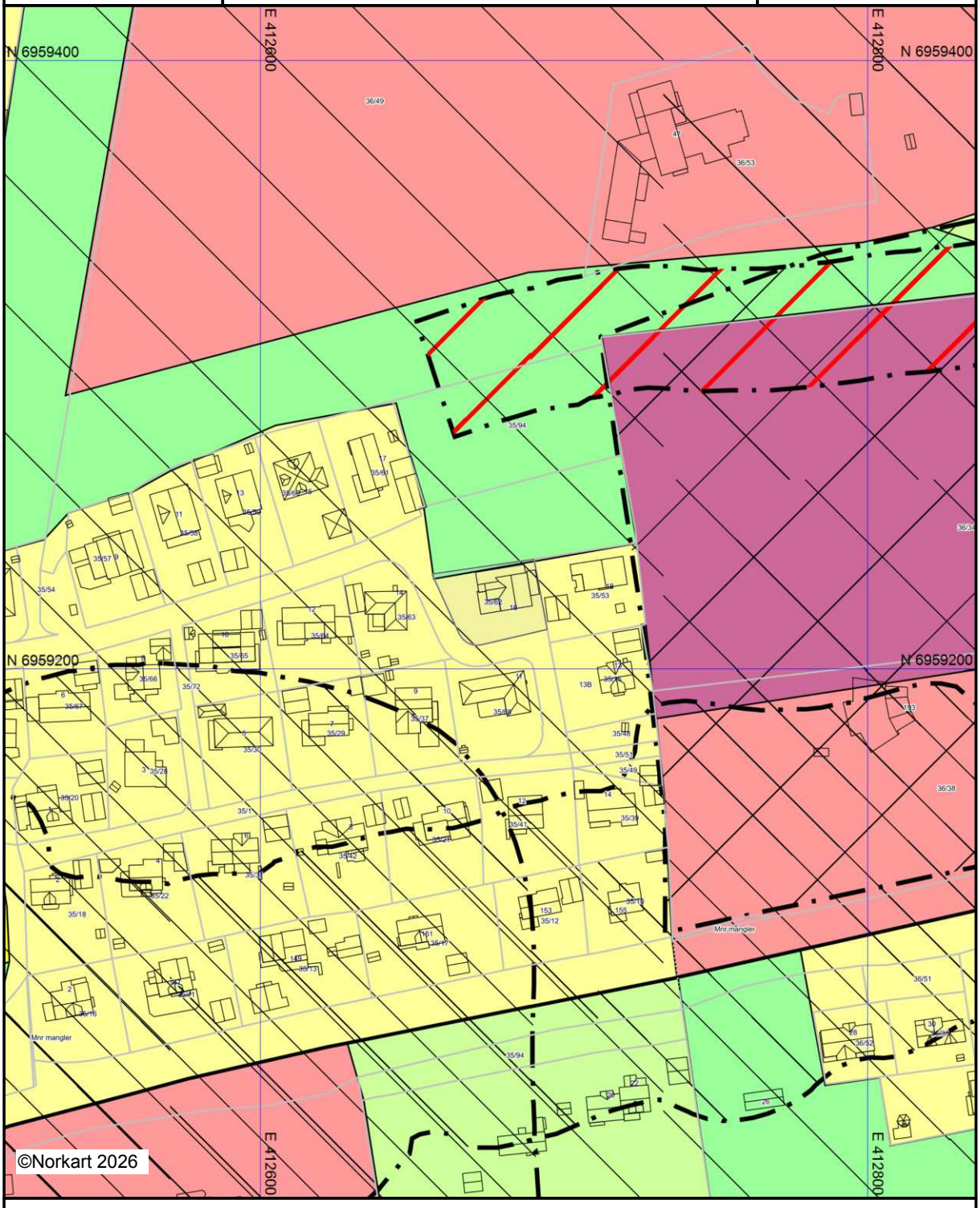
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/62
Adresse: Skoglia 16
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

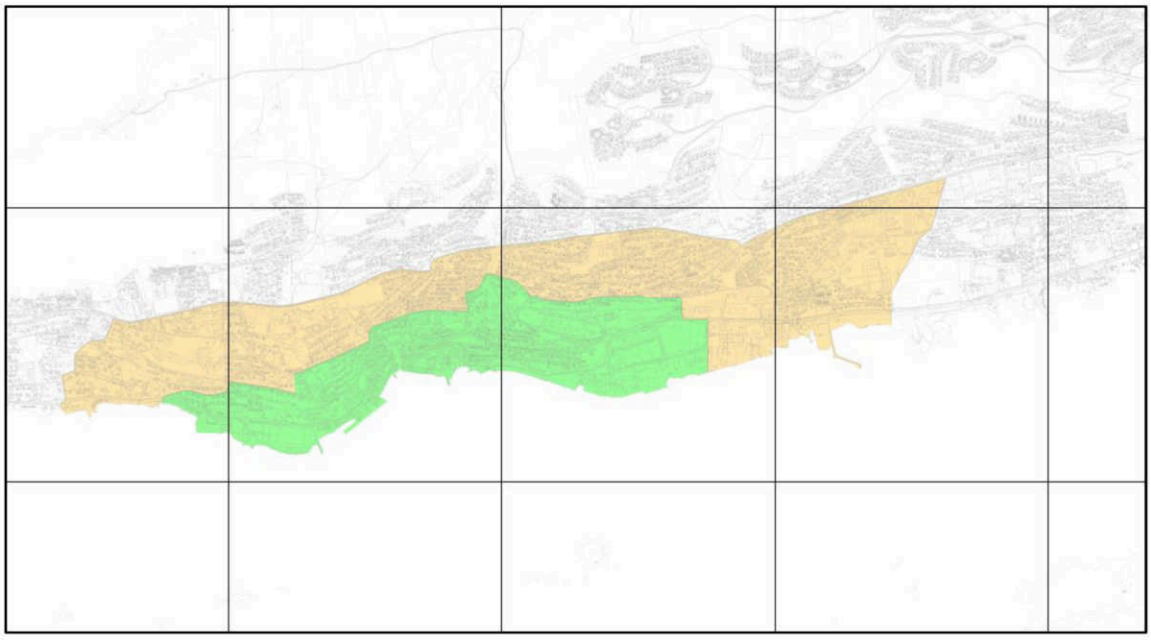
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

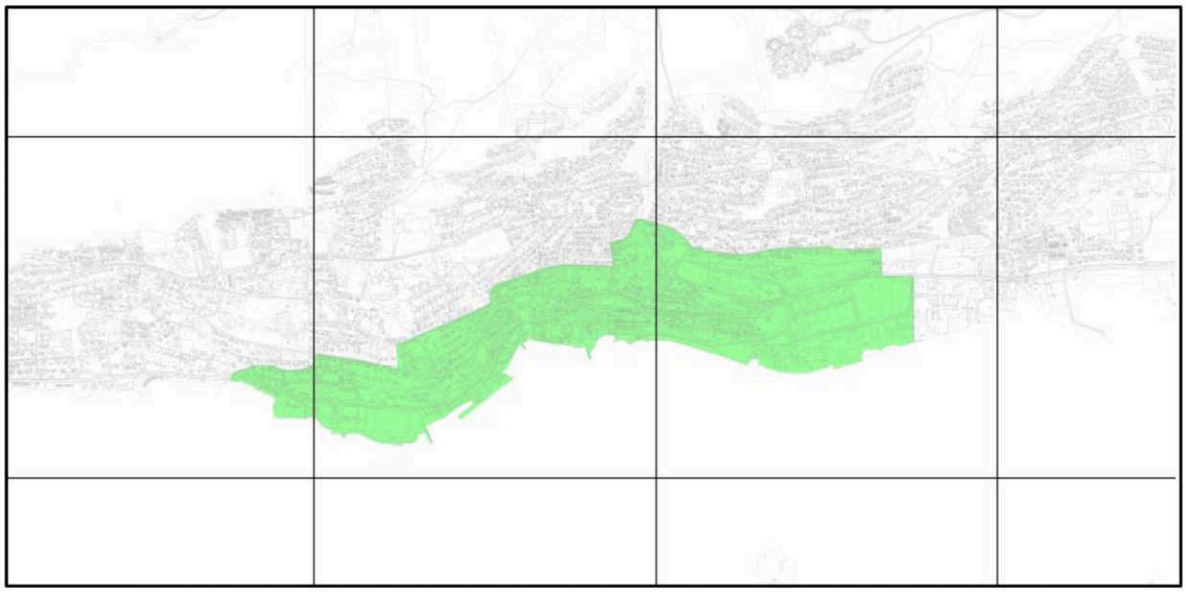
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

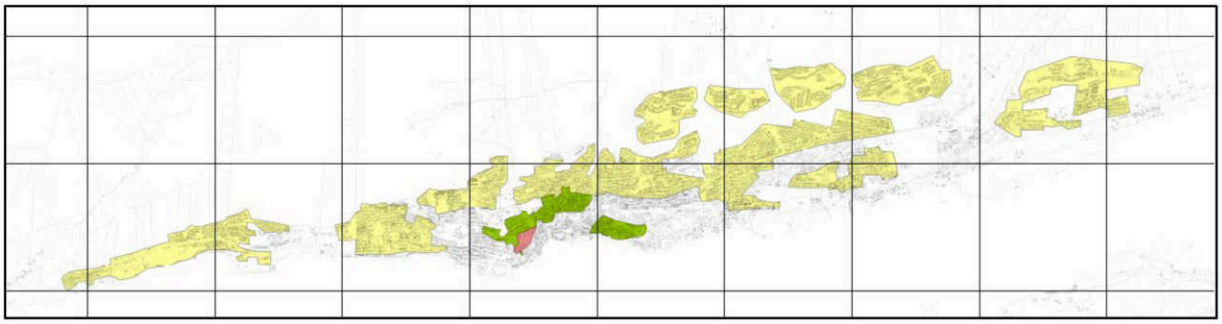
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

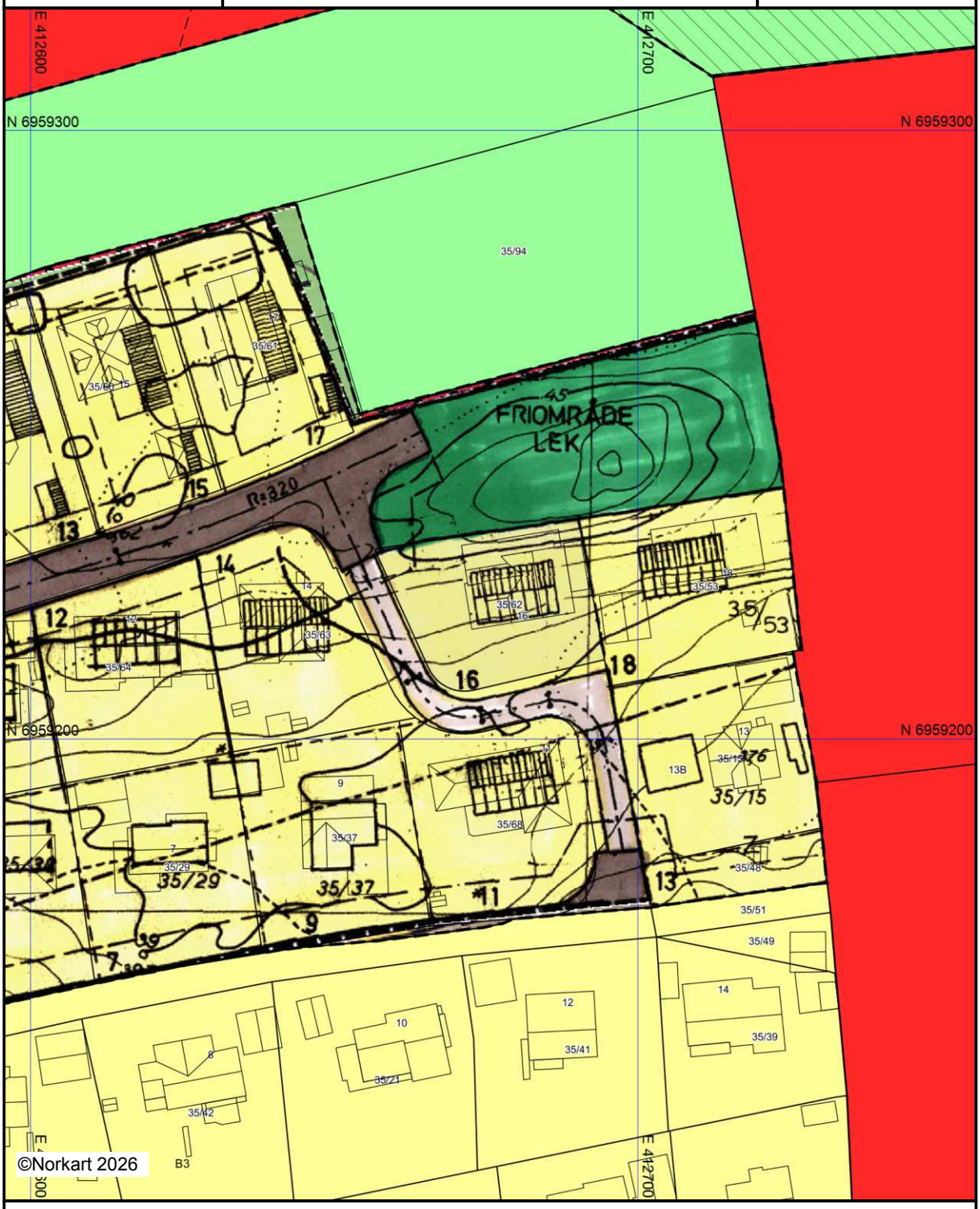
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/62
Adresse: Skoglia 16
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

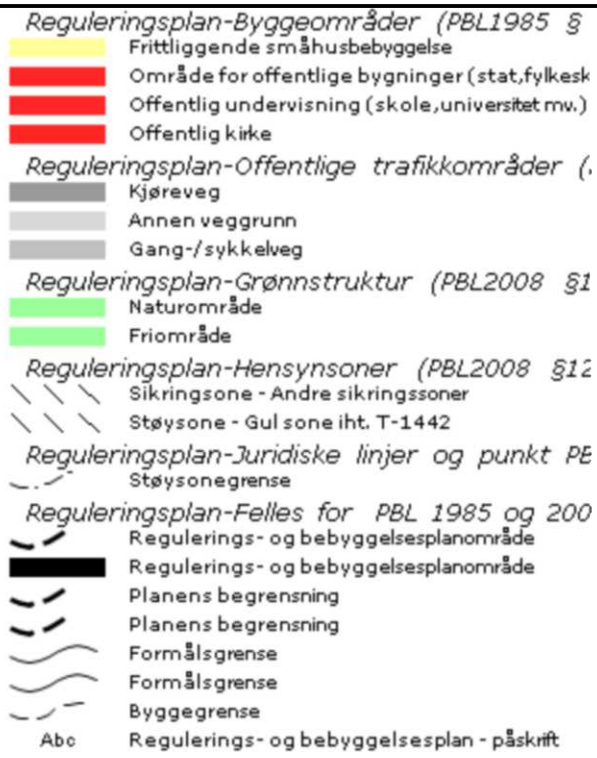
N

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



Plan nr 1575
Plan nr 0381
Plan nr 1096

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
02.MAI 1980
ARKIV 304

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for området LERGRØVIK - ARØ - RØBEKK i Molde kommune.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig bebyggelse
2. Industriformål
3. Offentlig formål

B. Landbruksområder

C. Trafikkområder

1. Kjøreveger/parkeringsplasser/grøntrabatter
2. Gang- og sykkelveger
3. Flyplassområde

D. Friområder

1. Parker/Idrettsanlegg/turveger/lekeplass

E. Spesialområder

1. Gravlund
2. Småbåtanlegg

F. Fellesområder

1. Felles atkomstveger

§ 3

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

A. 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 byggeforskriftene. Gesims - sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad lik 0.10.

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

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Bygningsrådet kan tillate at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 5

Områder for industriformål.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes og bebyggelsens art, i utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder kan dette ikke bebygges eller nyttes til lagring.

d) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og må ikke overstige 2 etasjer.

e) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

f) Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

g) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

h) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3 for Molde kommune.

§ 6

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Landbruksområder

§ 7

a) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for landbruksvirksomheten.

b) Oppføring av bygninger innenfor landbruksområdet skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, jfr. kap. XIII i bygningsloven samt kommunens vedtekt til lovens § 81.

c) I landbruksområdet ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående og at det blir bygd felles naust på dertil høvelige steder, der dette ikke er til hinder for områdets bruk som landbruksområde.

C. Trafikkområder

§ 8

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens Vegvesen.

b) Boligsamleveg bør ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der planen viser annen atkomst.

§ 9

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelvegen dersom det ikke etter rådets

er uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

c) Byggeområdenes interne vegnett må tilknyttes de offentlige gang- og sykkelvegene på en trafikksikker måte.

§ 10

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, anlegg for sport og idrett, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) I friområde ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående der disse ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

c) Bygningsrådet kan, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 11

Gravlund/Urnelund.

Gravlund- og urnelund opparbeides etter plan som bør forelegges bygningsrådet til orientering.

For permanente bygg skal anlegget med avkjørsler, parkering, innhengning m.v. i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Småbåtanlegg.

a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøye-plasser og båtopplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

b) Det kan tillates oppført fellesnaust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering.

F. Fellesområder

§ 13

Felles atkomstveg.

a) Mindre forskyvninger (justeringer) av fellesatkomst-vegenes plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikk-sikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen

e).

Fellesbestemmelser.

a) Ved bygging innenfor områder som er særlig utsatt for støy kan bygningsrådet kreve lydisolering, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:22.

b) Bygningsrådet skal ved behadling 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.

c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelings- og bebyggelsesplan i mål: 1:1000 for vedkommende eiendom. Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge delings- og bebyggelsesplan utført.

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

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass, parkeringsplasser og atkomst til offentlig veg. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

e) Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

f) Ingen tomt kan innhegnes uten godkjenning av bygningsrådet. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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

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

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

DEPARTEMENTET

9 MAI 1980

Stadfestet den _____ 19____

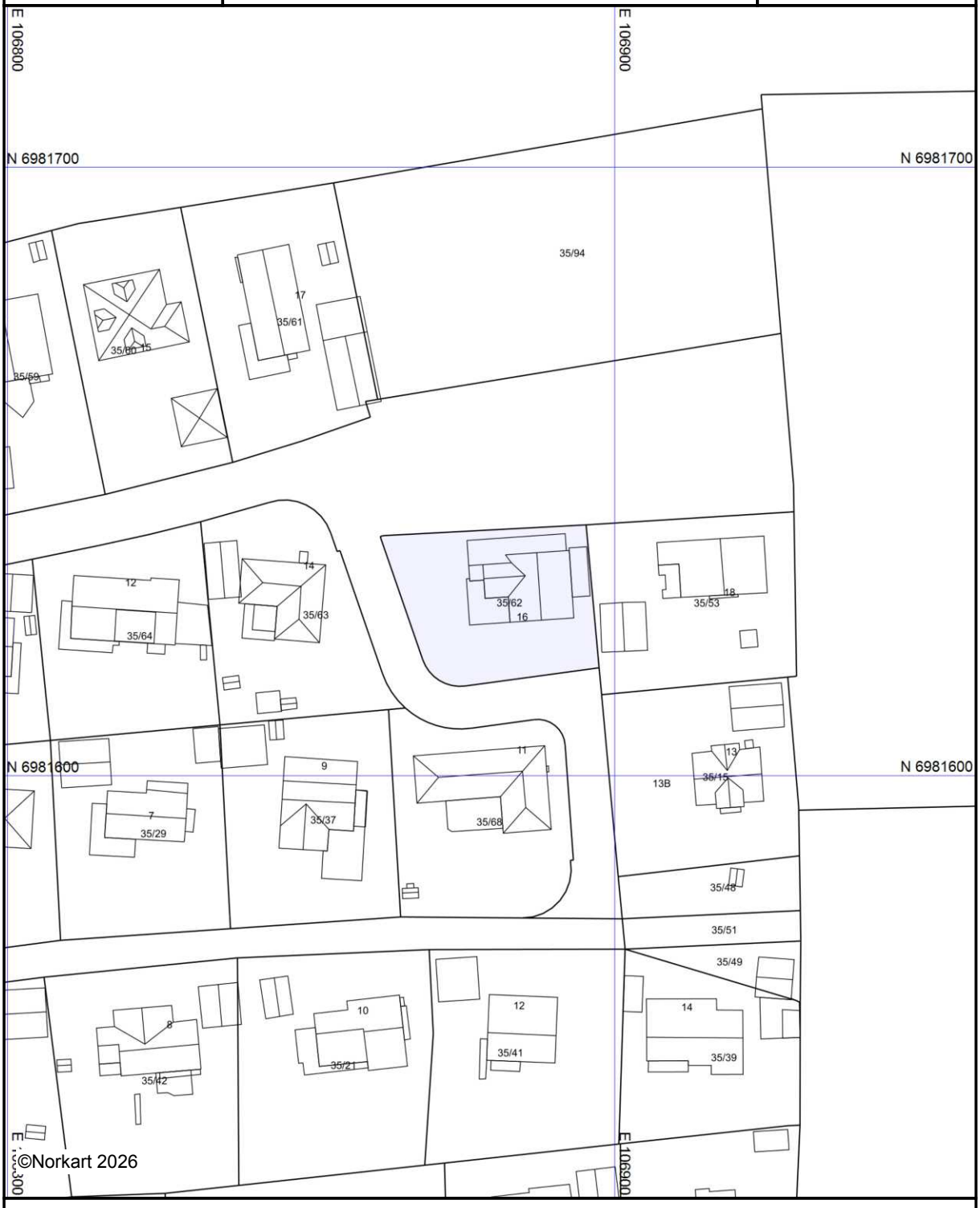
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/62
Adresse: Skoglia 16
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/LH **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** for enebolig

Byggherre: Marie og Ole Bjørshol

Eiendom: Skoglia 16 *g.nr.* 35 *b.nr.* 62

Arbeidssted: Skoglia 16 6452 Røbekk

Ansvarshavende: Oskar Lyngstad, Block Watne Hus A/S, Storgata 26, 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 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 25.08.86

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Montering av overkarmventil i soverom sokkeletasje.
2. Terskellist på B 15 dør.
3. Skyvedør mellom kjøkken og stue bør heves noe (for stor friksjon mot teppelist).
4. Kobling av taknedløp til grunnledninger.
5. Permanent trapp ved utgang mot nord.
6. Det må være atkomstmulighet for feier til pipe over tak.
7. Utvendig belistning av ytterdør.
8. Montering av husnummerskilt.

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

JR/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 18. juni 1985.

Sak 552/85. Oppføring av enebolig med garasje i Skoglia 16, gnr. 35, bnr. 62.

Anmelder : G. Block Watne A/S
Byggherre: Marie og Ole Bjorshol

Det søkes om godkjenning på oppføring av bolighus med garasje. Grunnflate ca. 107 m2.

Kvittert nabovarsel ligger ved.

Oskar Lyngstad søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

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. Byggeforskriftene av 1. august 1969 med endring sist av 7. oktober 1983 legges til grunn for herværende vedtak.

2. Alle innvendige trapper med mer enn 3 eller flere opptrinn og for utvendig trapp for inngangsdør med 3 eller flere opptrinn må ha forsvarlig rekkverk, og solid håndlist på begge sider.
   Kfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

3. For innredning av varig oppholdsrom i underetasjen skal ethvert rom som har golv under terrengnivå, sikres spesielt mot inntrenging av fukt i vann- eller dampform i golv og vegger.

   I leilighet og hybel i underetasjen skal golvets overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn 0,5 meter under terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2,0 meter fra veggen. Kfr. forskriftenes kap. 31:24.

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

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

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

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

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

8. Bygningssjefen forlanger at der blir tatt tilstrekkelig hensyn ved utførelsen av arbeidet, slik at det ikke oppstår setningsskader eller andre skader på bestående bygg i nabolaget.
Kfr. bygningslovens § 100.

9. Byggherren må treffe tiltak for å avlede overvann på egen tomt.

10. Når det gjelder varmeisolasjon og tetthet i bygningen henvises til tabell 54:5 vedrørende K-verdier for bygningsdeler. Kfr. byggeforskriftenes kap. 54.

11. En hver bygning skal for oppbevaring og fjerning av søppel ha de nødvendige anordninger som kan godkjennes av bygningsrådet.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 31:33 og forurensingslovens § 30.

12. Balkongbjelker og golv av tre skal utføres av trykkimpregnerte materialer. Balkonggolvet skal utføres slik at vann ikke kan trenge inn i og skade bygningens konstruksjoner. Balkong skal ha forsvarlig rekkverk eller brystning med høyde minst 90 cm.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 44:21 og :23.

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

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

15. For garasjen gjelder:
Bærende konstruksjoner, vegger, tak og himling som er av brennbart materiale, må kles med tennvernende kledning i minst klasse A 10. Skillekonstruksjoner mellom garasje og andre rom skal være luft og diffusjonstett.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:33.

16. Det tillates ikke dør fra garasje til rom for varig opphold eller trapperom uten gjennom sluse og med minst B 15 dør. Dør mellom garasje og andre rom skal være B 15. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:35.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

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

18. 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.

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

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

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

Oskar Lyngstad godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

Sendes Marit og Ole Bjorshol, c/o Torbjørn Pladsen
Rødstrupevegen 32, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 18. juni 1985.

Otto Nøst

Otto Nøst

Jann Reistad

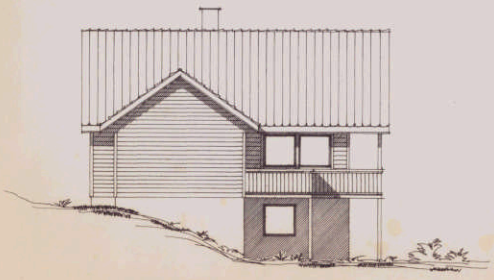
Jann Reistad

Gjenpart:

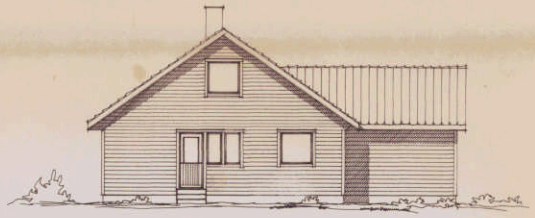
G. Block Watne A/S, Storgata 26, 6400 Molde.



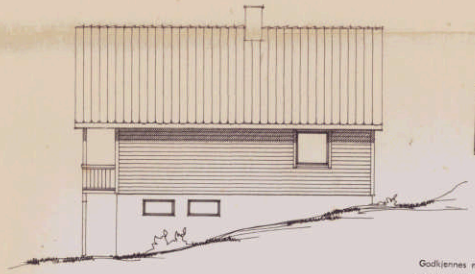
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30. MAI 1985
Arkivsak

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 85/185 må lektlas og etterkommes.

Molde, 18.6 1985

Bygningssjefen

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

EGEN TYPE

FASADER

Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

BYGGHERRE: MARIE OG OLE BJØRSHOL

BYGGEPLASS: RØBEKK

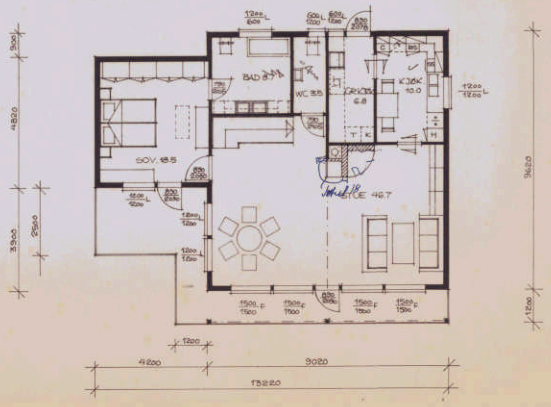
TEGN	LV	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR	466589
MÅL	1:100		
DATO	280585	PROSJ. NR	

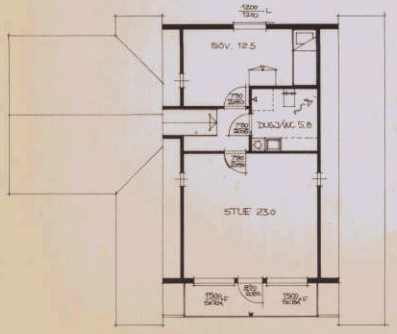
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

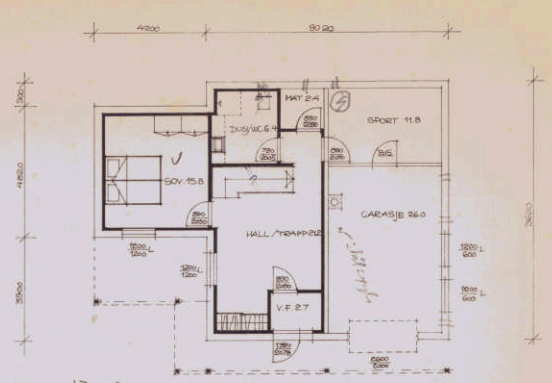
9,02 · 9,62 = 86,77 m²
+ 4,82 · 4,2 = 20,24 "
107,02 m²

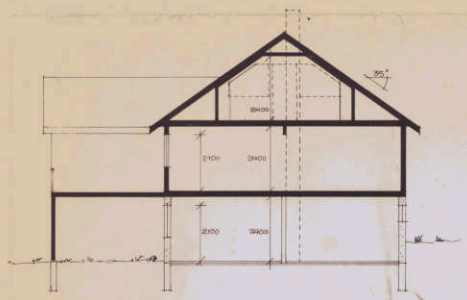




41 · 9,62 = 39,44 m²

Kjeller: 9,0 · 4,1 + 4,3 · 4,3 + 4,4 · 2,7 = 67
1 ets: 9,5 · 9,0 + 4,2 · 4,9 = 106
Loft: 9 · 6 · 4,1 = 39
212





BRA:
U: 4,2 · 4,2 + 8,4 · 9,1 = 94,1
01: 4,2 · 4,5 + 8,7 · 9,2 = 98,9
02: 5,0 · 9,1 − 0,8 · 0,9 = 46,2

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30. MAI 1985
ARK.DIV.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter. Bygningssjefens vedtak i sak 552/85 må iaktas og etterkommes.

Molde, 18.6 1985

Bygningssjefen

107,02 m²
-4,6 · 9,62 = 44,25
-1,7 · 1,8 = 3,06
47,31
59,7 m²

GRUNNFLATE = 107M²

EGEN TYPE	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
PLANER, SNITT	BYGGHERRE		MARIE OG OLE BJØRSHOL		
Block Watne G. Block Watne a/s Block Watne Hus a/s	BYGGEPLASS		RØBEKK		
	TEGN.		JV	ERST. FOR	ERST. AV
	GODKJ.			TEGN. NR.	
	MÅL		1:100		466509
	DATO		280585	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

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

HS/LAH

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

Arbeidssted (adr.)	Gnr./bnr./festenr.seksjonsnr.				Bygningsareal	
					Underets.	23.0m2
Skoglia 16	35/62				1. ets.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	
					3. ets.	
Garasje nr. 2 som tilbygg til enebolig		18.08.87	22.09.87	673/87	4. ets.	
Byggherre		Adresse			5. ets.	
Ole Bjørshol		Skoglia 16, 6452 Røbekk				23.0m2

MOLDE 18.10.90

for Bygningssjef

AREAL ER BEREGNET ETTER B.R.A.

Sendes

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☒ Kemner ☒ Folkeregister/ligningskontor ☐ Skattetakst

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

SB/OSk

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 22. september 1987.

Sak 673/87. Garasje på gnr 35, bnr 62, Skoglia 16.
Ole Bjørshol.

Anmelder : Ole Bjørshol
Byggherre: Ole Bjørshol

Det søkes om godkjenning for oppføring av garasje/redskapsrom som tilbygg til huset.

Kvittert nabovarsel er vedlagt.

Ole Bjørshol søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2. Dispensasjonssøknaden tas opp som egen sak.

Innstilling:

Under forutsetning av at dispensasjons blir gitt, og plan- og bygnininingsloven med forskrifter følges, godkjenner bygningsrådet byggemeldingen med tegninger. Bygningsrådet vil spesielt gjøre oppmerksom på følgende:

1. Byggeforskrift 1987 legges til grunn for dette vedtak.

2. Garasje inntil 50 m2 bruttoareal skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler i minst B 30. Skillekonstruksjonen skal være så tett at eksos ikke trenger gjennom.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 34:44.

3. Tak må utføres slik at fuktighet ikke kan trekke inn i bygningen. Kfr. byggeforskriftenes kap. 43:1 og 43:32.

4. Rekkverk må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:31.

5. Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

√ 6. Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 må være gitt.

/ 7. Dimensjonering/armeringsplan for tak må forelegges bygningskontrollen.

8. Byggekontrollgebyrene må være innbetalt til kemneren i Molde.

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

9. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før bygningskontrollen har gitt klarsignal.

Ole Bjørshol godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

K. J. Nesje G. Hestad

M. K. Flem T. Moen

O. Nøst
bygningssjef

S. Bratsberg
overing.

Sendes Ole Bjørshol, Skoglia 16, 6452 Røbekk, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 23. september 1987

Otto Nøst

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

SB/OSk

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 22. september 1987.

Sak 672/87. Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2. Gnr 35, bnr 62, Skoglia 16. Ole Bjørshol.

Ole Bjørshol søker om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 for å bygge garasje som tilbygg til bolighus og ca 0.3 meter fra nabogrense i øst.

Søknaden er muntlig begrunnet med personlig frammøte hos saksbehandler.

Det ble sagt at grunnen til dispensasjonssøknaden er at familien har 2 biler og trenger plass for brensel/hageredskap.

Hvis garasjen skulle legges på vestside av bolighus, ville den måtte legges inn i bakken, og dette ville bli mye fjellsprengning og ingen god løsning rent synsmessig.

Med den omsøkte plassering, vil garasjen ikke bli synlig fra veg, og nabo har ingen merknader til plasseringen.

Kvittert nabovarsel er vedlagt.

Innstilling:

Bygningsrådet finner i dette tilfellet, under de gitte omstendigheter, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 å ville gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70, nr. 2, slik at garasjen kan komme inn til 0.3 meter fra nabogrense mot gnr 35, bnr 53 og 2.5 meter fra gnr 35, bnr. 2.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

K. J. Nesje G. Hestad

M. K. Flem T. Moen

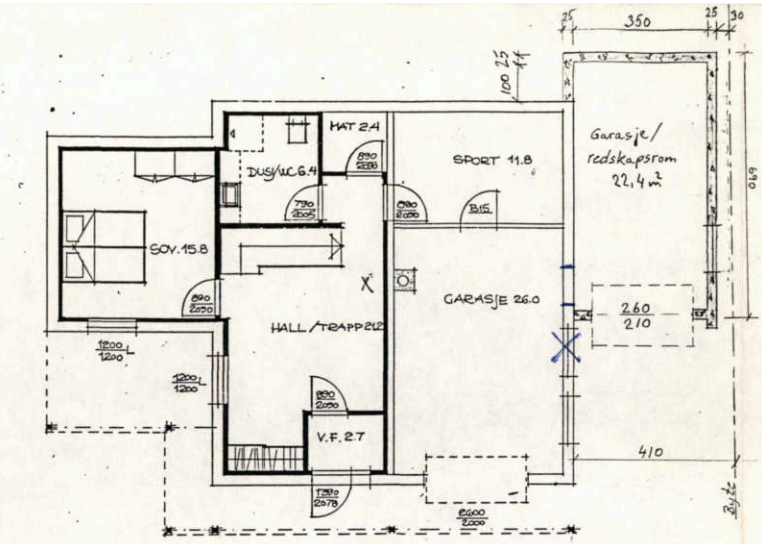
O. Nøst
bygningssjef

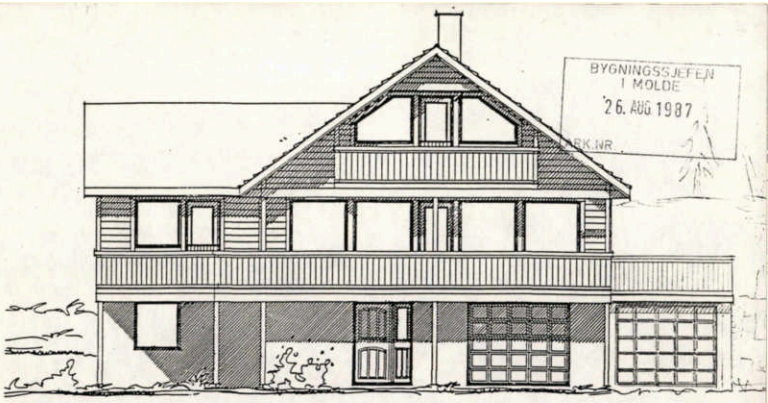
S. Bratsberg
overing.

Sendes Ole Bjørshol, Skoglia 16, 6452 Røbekk, til underretning.

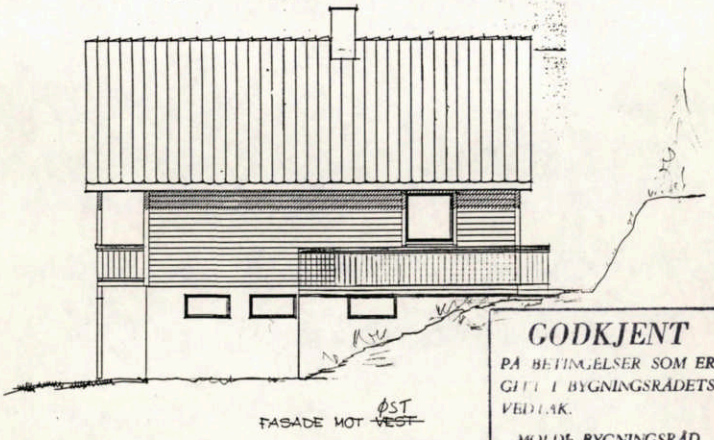
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 23. september 1987

Otto Nøst

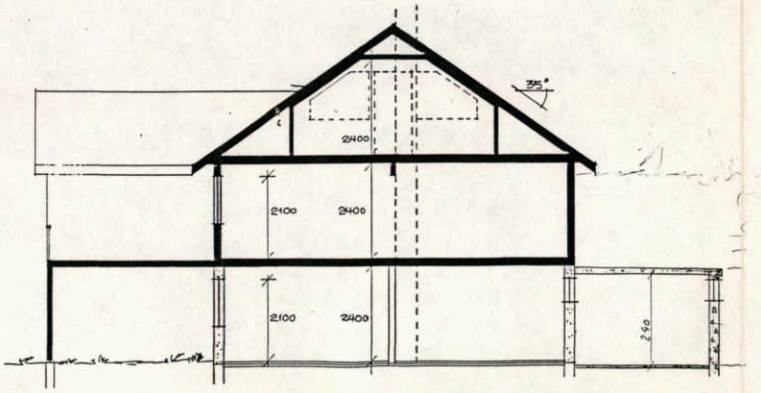




FASADE MOT SØR



FASADE MOT ~~VEST~~ ØST



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
26. AUG 1987
SAK NR.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 22/9-87 SAK 673/87

Garasje/redskapsrom for
Marie og Ole Bjørshol, Skoglia 16, 6460 Molde

Målestokk 1:100 Tegn. O.P.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: LONEK

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2014/364	16766/2016

Byggested
Skoglia 16, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
35	62		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Byggpartner Stig Havnes Brautvegen 12 6408 AUREOSEN	Marlene H. Høgseth og Kurt Leo G. Sandøy Skoglia 16 6421 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	11.03.14	DS 14/83

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tilbygg og bruksendring

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 22.03.16. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	06.04.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/83

Byggpartner Stig Havnes
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/364-4	Fridtjof Denneche	35/62	11.03.2014

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av tilbygg samt bruksendring på gnr. 35 bnr. 62 - Skoglia 16 - Marlene Høgseth og Kurt Leo Sandøy

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 35 / 62	Byggested: Skoglia 16, 6421 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Tilbygg og bruksendring
Ansvarlig søker: Byggpartner Stig Havnes	Tiltakshaver: Marlene H. Høgseth og Kurt Leo G. Sandøy
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting:0,2 u-grad
Bruksareal*): +60 m^2	
Bebygd areal*): +82,3 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 21. januar 2014 om tillatelse til oppføring av tilbygg samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saken var komplett for behandling den 26. februar 2014.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Reguleringsplan for området Lergrovik – Årø – Røbekk i Molde kommune med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Utnyttelsesgraden i planen er lav sammenliknet med nyere boligområder i området.
- Tomten er veldig skrådd og egner seg ikke for uteaktiviteter.
- Ønsker garasjeplass i tilknytning til inngang mot nord

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Byggpartner Stig Havnes	SØK	Ansvarlig søker	1
Byggpartner Stig Havnes	PRO	Alle fagområder	1
Byggpartner Stig Havnes	UTF	Grunn og betongarbeider	1
Byggpartner Stig Havnes	UTF	Tømrerarbeider	1

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for området Lergrovik – Årø – Røbekk i Molde kommune, regulert til boligområde.

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde kommune som grunneier har i erklæring datert 26.02.14 gitt samtykke til at det bygges nærmere felles eiendomsgrense enn 4m. Minsteavstand blir 1,5 meter.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i strid med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan når det gjelder grad av utnytting. Det er søkt om dispensasjon.

Sikkerhet mot fare
Ansvarlig søker har opplyst at det ikke er flom- eller skredfare i området

Dispensasjon
Området omfattes av en eldre reguleringsplan som bruker den gamle betegnelsen U-grad som begrensning for grad av utnytting. I dagens planer er den mest brukte beregningsmåten % BYA (bebygd areal).

I reguleringsplanen er U-graden satt til 0,1. Denne er allerede overskredet for de fleste eiendommene i området. Omregnet til BYA blir utnyttelsesgraden i dette tilfellet 30 %. Til sammenligning settes BYA for tilsvarende nye boligområder til 25 %.

Bebygd areal er i området mellom 20 og 25 %, og tiltaket vil overskride dette.

Fordeler ved å gi dispensasjon:
- Tomten er veldig skrådd, og tiltaket vil gi en bedre utnyttelse av den.
- Tomten grenser mot vei og friområde og vil dermed ikke fremstå som nedbygget.

Ulemper ved å gi dispensasjon:
- Ingen spesielle

Kommunen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av argumenter som taler for å innvilge dispensasjon, og vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt. Søknaden om dispensasjon innvilges. Det er lagt vekt på tomtens beliggenhet og terrengsituasjon i vurderingen.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan når det gjelder grad av utnytting for området Lergrovik – Årø – Røbekk i Molde kommune som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 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 12.12.13
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 18.12.13.

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

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig 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 2014/364.

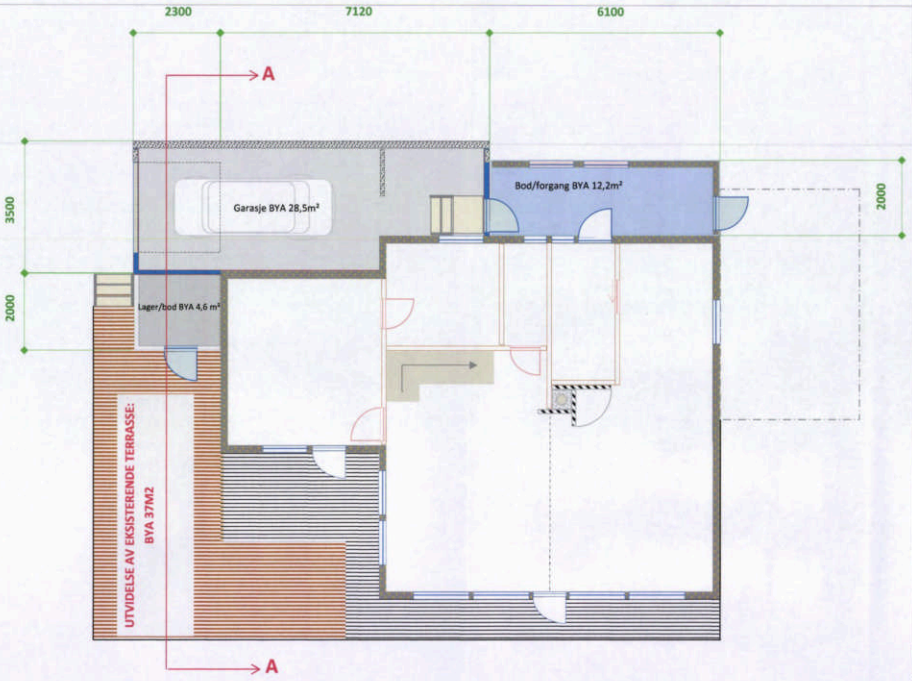
Med hilsen

Tommy Haugan
Konst. enhetsleder

Fridtjof Denneche
Avdelingsingeniør

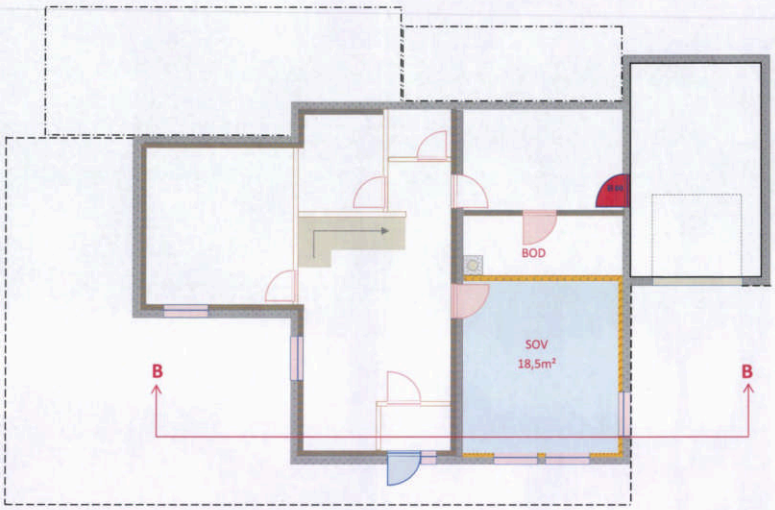
(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til:
Marlene H. Høgseth og Kurt Leo G. Sandøy Skoglia 16 6421 MOLDE



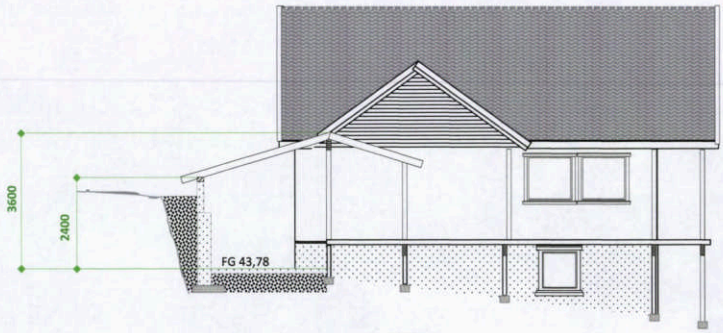
Navn:	**Marlene H. Høgseth & Kurt Leo G. Sandøy**		
Byggeplassadr:	SKOGLIA 16		
Postnr:	6421	Sted:	MOLDE
Tiltak:	GARASJE/TERRASSE/BRUKSENDRING		
Konstruksjon:	PLAN—HOVEDETASJE		
Dato:	18.12.13	Målestokk	1:100
Gnr:	35	Bnr:	62
Tegn.nr:	A3-1	Prosj.nr:	

Byggpartner
Stig Havnes

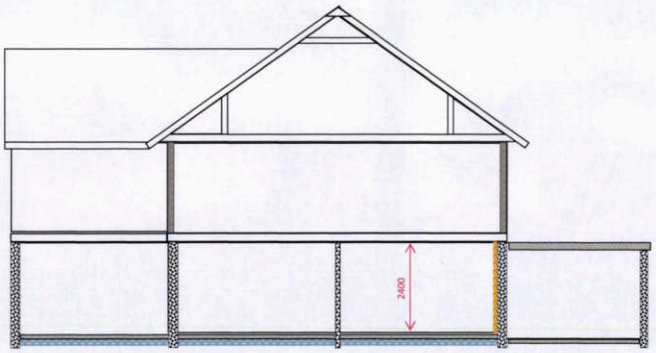


Navn:	**Marlene H. Høgseth & Kurt Leo G. Sandø**		
Byggeplassadr:	SKOGLIA 16		
Postnr:	6421	Sted:	MOLDE
Tiltak:	GARASJE/TERRASSE/BRUKSENDRI		
Konstruksjon:	PLAN-UNDERETASJE		
Dato:	18.12.13	Målestokk	1:100
Gnr:	35	Bnr:	62
Tegn.nr:	A3-2	Prosj.nr:	

Byggpartne
Stig Havn



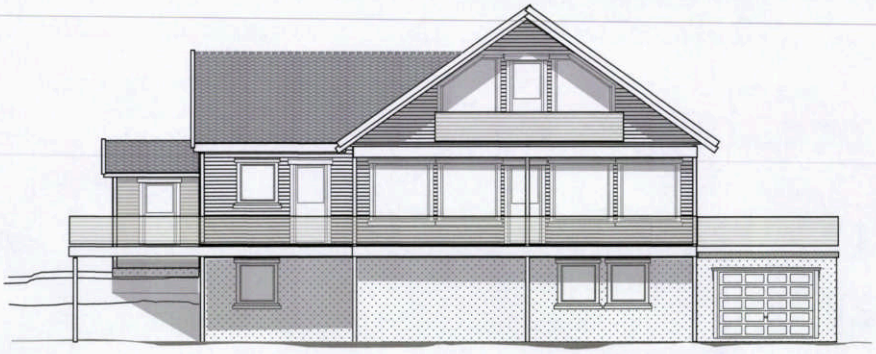
SNITT A-A

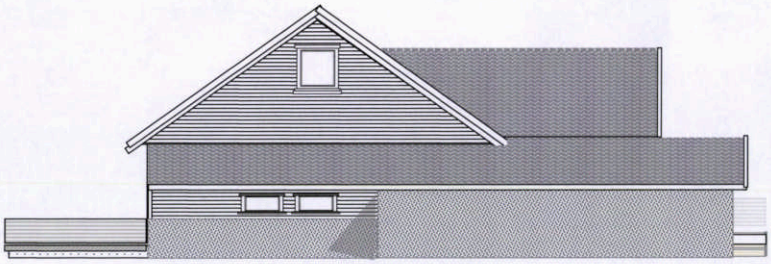


SNITT B-B

Navn: **Marlene H. Høgseth & Kurt Leo G. Sandøy**			
Byggeplassadr:	SKOGLIA 16		
Postnr:	6421	Sted:	MOLDE
Tiltak:	GARASJE/TERRASSE/BRUKSENDRING		
Konstruksjon:	SNITT		
Dato: 18.12.13		Målestokk	1:100
Gnr: 35		Bnr:	62
Tegn.nr:	A3-3	Prosj.nr:	

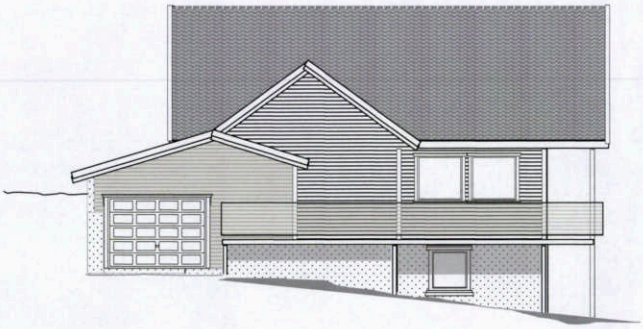
Byggpartner
Stig Havnes

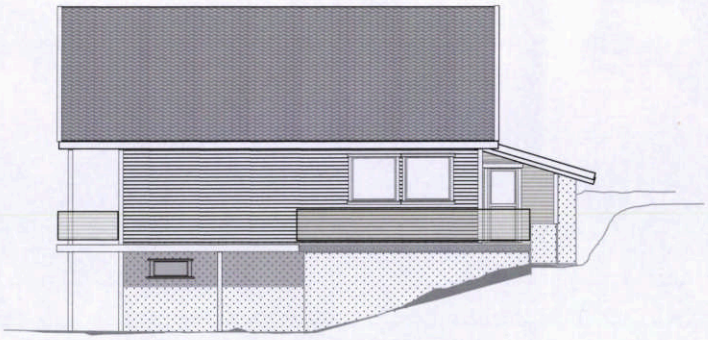




Navn:	**Marlene H. Høgseth & Kurt Leo G. Sandøy**		
Byggeplassadr:	SKOGLIA 16		
Postnr:	6421	Sted:	MOLDE
Tiltak:	GARASJE/TERRASSE/BRUKSENDRING		
Konstruksjon:	FASADER		
Dato:	18.12.13	Målestokk	1:100
Gnr:	35	Bnr:	62
Tegn.nr:	A3-4	Prosj.nr:	

Byggpartner
Stig Havnes





Navn: **Marlene H. Høgseth & Kurt Leo G. Sandøy**			
Byggeplassadr:	SKOGLIA 16		
Postnr:	6421	Sted:	MOLDE
Tiltak:	GARASJE/TERRASSE/BRUKSENDRING		
Konstruksjon:	FASADER		
Dato: 18.12.13		Målestokk	1:100
Gnr: 35		Bnr:	62
Tegn.nr:	A3-5	Prosj.nr:	

Byggpartner
Stig Havnes

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/231

Kurt Leo Sandøy
Skoglia 14
6421 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2019/1051	Hans Edvard Dahl Gjerde	35/62	16.05.2019

Tillatelse til oppføring av forstøtningsmur, gnr. 35 bnr. 62, Skoglia 16. Kurt Leo Sandøy

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 35 / 62	Byggested: Skoglia 16, 6421 MOLDE
	Tiltakshaver: Kurt Leo Sandøy
Søknad mottatt: 13.03.2019	Dato for etterlysning: 27.03.2019
Komplett/klar for behandling: 09.05.2019	

I kommuneplan K201401 «Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025» er eiendommen avsatt til: Bolig
I reguleringsplan 0381 «Reguleringsendring for boligomr. vest for Røbekk kirke» er eiendommen avsatt til: Bolig

Tiltakets art
Det søkes om tillatelse til å oppføre forstøtningsmur langs veien.

Innkomne uttalelser og merknader:
Naboeiendommen, gnr. 35 bnr. 53, har erklært samtykke til plassering av muren 0 m fra grensen.

Molde Vann og avløp KF har gitt dispensasjon for plassering av tiltaket nærmere enn 4 meter fra kommunale ledninger.

Ellers er det ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen gjelder for området der den ikke strider med kommuneplanen. Tiltaket er i tråd med gjeldende plan.

Plassering
Kommunen forutsetter at tiltakshaver forholder seg til begrensningene til plassering som beskrevet i dispensasjon fra Molde vann og avløp KF.

Sikkerhet mot fare
Eiendommen ligger innenfor støysone for flyplass. Det er kommunens vurdering at en forstøtningsmur vil ha liten eller ingen betydning for støy på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor sikringssone flyplass i kommuneplanens arealdel. Det er kommunens vurdering at en forstøtningsmur vil ha liten eller ingen betydning for sikring av flyplass.

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

Kulturminner
Naboeiendommene, Røbekkvegen 13, er oppført i SEFRAK registeret og gullistet. Bygget er fra tredje kvartal 1900. Det er kommunens vurdering at den omsøkte forstøtningsmuren vil ha liten eller ingen betydning for verneverdien av Røbekkvegen 13.

VEDTAK

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

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

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

3. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

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

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

Hans Edvard Dahl Gjerde
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	IMG_20190509_130742_resized_20190509_010827881
2	Etterlyst dokumentasjon
3	Tegning
4	Dispensasjon fra avstandskrav til kommunalt vann og avløpsanlegg

MOLDE VANN OG AVLØP KF

Tlf. 71 11 10 00
Postmottak@molde.kommune.no
Rådhusplassen 1
6413 Molde
Besøksadresse: Plutovegen 7
Org.nr 990 695 997
Kontonr 4212 05 62880

Kurt Leo Gangstad Sandøy

Skoglia 16
6421 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/3183	Hans Lia	35/62	17.10.2018

Dispensasjon fra avstandskrav til kommunalt vann og avløpsanlegg. Skoglia 16, gnr35, bnr 62 i Molde kommune.

Vi viser til søknad om dispensasjon til å etablere forstøtningsmur nærmere enn 4 meter fra kommunale ledninger, datert 14.09.2018

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative bestemmelser, angir at ny bebyggelse ikke skal plasseres slik at det er til ulempe for drift og vedlikehold eller utskifting av offentlige ledninger. Dette gjelder både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Generelt gjelder at slike tiltak skal ha en avstand til offentlige vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter beregnet fra ytterkant ledning/anlegg. Det kan gis dispensasjon fra dette kravet hvis utbygger sikrer drift og vedlikehold av offentlige ledninger med anlegg av varerør, kulvert eller tilsvarende, eller tiltakshaver forestår omlegging av hovedledningene etter servituttlovens regler.

Søknaden om dispensasjon er vurdert opp mot mulighetene for tilfredsstillende drift- og vedlikehold av ledningene samt vårt behov for tilkomst ved rehabilitering/utskifting. Vår vurdering er at ønsket tiltak ikke vil være til særlig ulempe med hensyn til disse forholdene.

Vi gir med dette dispensasjon fra bestemmelsene om avstandskrav på 4 meter på følgende vilkår:
- Mur skal ikke bygges nærmere enn 1 meter.
- Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket ikke påfører belastninger som skader ledningene
- Kostnader som påløper på grunn av skader som følge av belastning knyttet til tiltaket skal dekkes av tiltakshaver
- Kommunalt ledningsnett skal under byggeprosessen være tilgjengelig for drift og vedlikehold
- Om det i fremtiden viser seg at kommunen må kunne disponere større areal (fastholde avstandskravet), vil dispensasjonen kunne trekkes tilbake. Tiltakshaver vi da eksempelvis kunne påføres ansvar og kostnader som sikrer drift og vedlikehold av de offentlige ledningene med anlegg av varerør, kulvert eller tilsvarende, eller forestå omlegging av de offentlige ledningene etter servituttlovens regler.
- Molde Vann- og Avløp KF holdes ikke ansvarlig for ev. skader på bygg/mur nærmere enn 4 meter såfremt dette ikke skyldes uaktsomhet fra foretakets side. Endringer i grunnforholdene kan eksempelvis oppstå som følge av ledningsbrudd, reparasjonsarbeid m.m.

Vi gjør oppmerksom på at vedtaket kun gjelder dispensasjon fra bestemmelsen om avstandskravet på 4 meter. Du må sende søknad til bygningsmyndigheten om tillatelse for oppsetting av muren dersom dette er søknadspliktig. Du må selv ta kontakt for å avklare eventuell søknadsplikt.

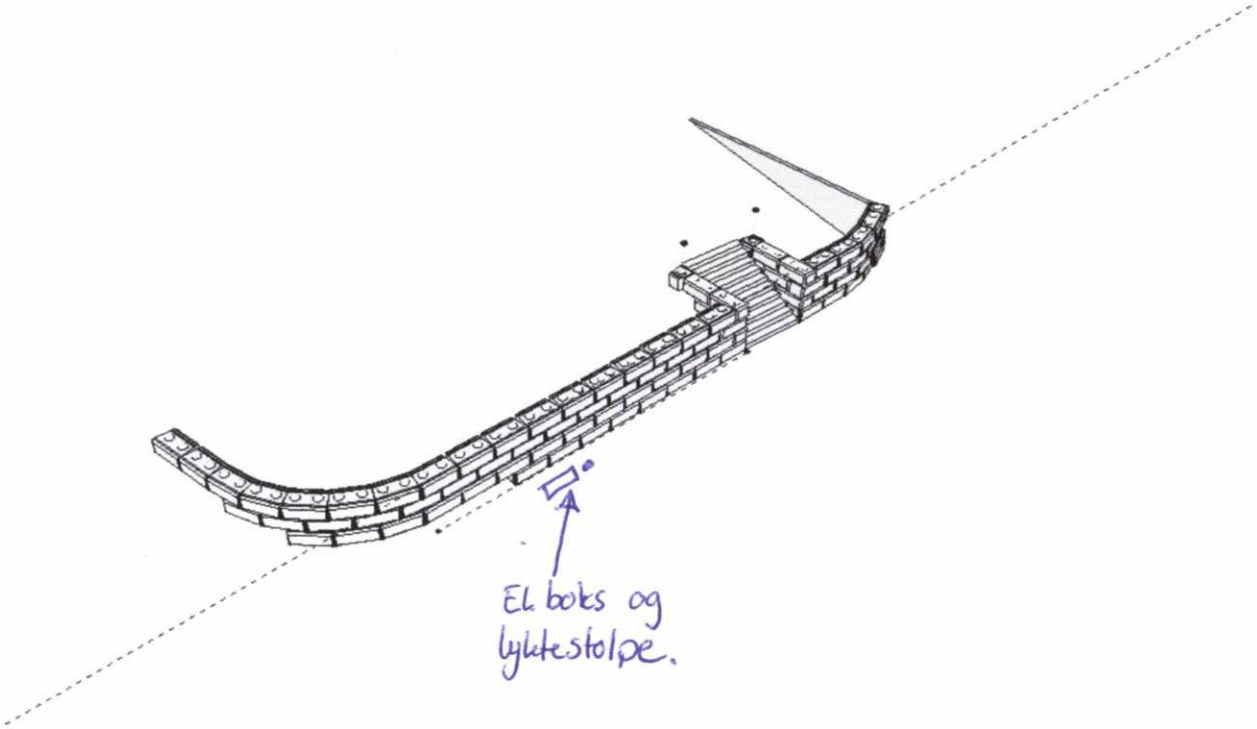
Merete Sundstrøm
avdelingsleder

Hans Lia

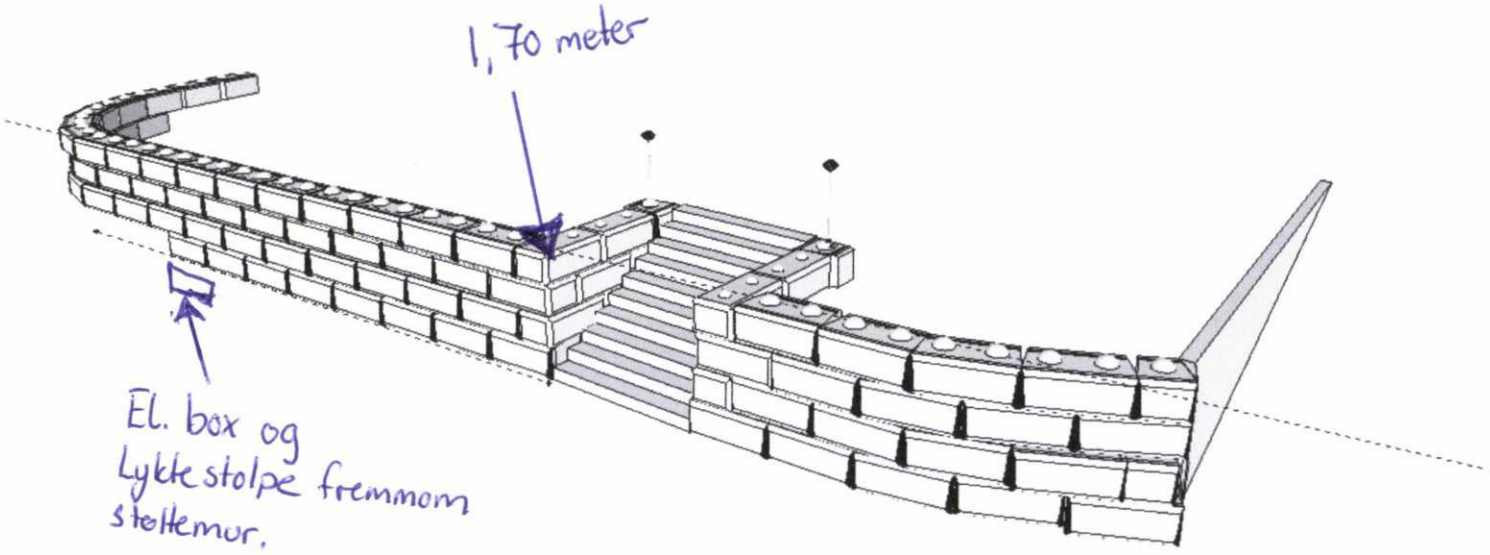
Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Dokumentet er elektronisk godkjent

E-02



E-01



Utskriftsdato: 17.03.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skoglia 16, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 113,36 kr
Eiendomsskatt	15 704,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	6 522,00 kr
Vann	6 442,38 kr
Sum	**36 496,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	253 m2	12.63	1/1	0 %	3 194,63 kr	798,65 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	253 m3	12.70	1/1	0 %	3 212,09 kr	803,02 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	253 m2	15.01	1/1	0 %	3 796,90 kr	949,22 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	253 m3	14.60	1/1	0 %	3 695,06 kr	923,77 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2152.50	1/1	0 %	2 152,50 kr	538,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	319,06 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	191,20 kr
eSkatt - Boliger	0%	4536000 Prom	3.60	1/1	0 %	16 330,00 kr	4 082,25 kr
Bruksareal (BRA)	25%	253 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**37 717,23 kr**	**9 429,05 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
17.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 35 Bnr 62 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skoglia 16, 6421 MOLDE

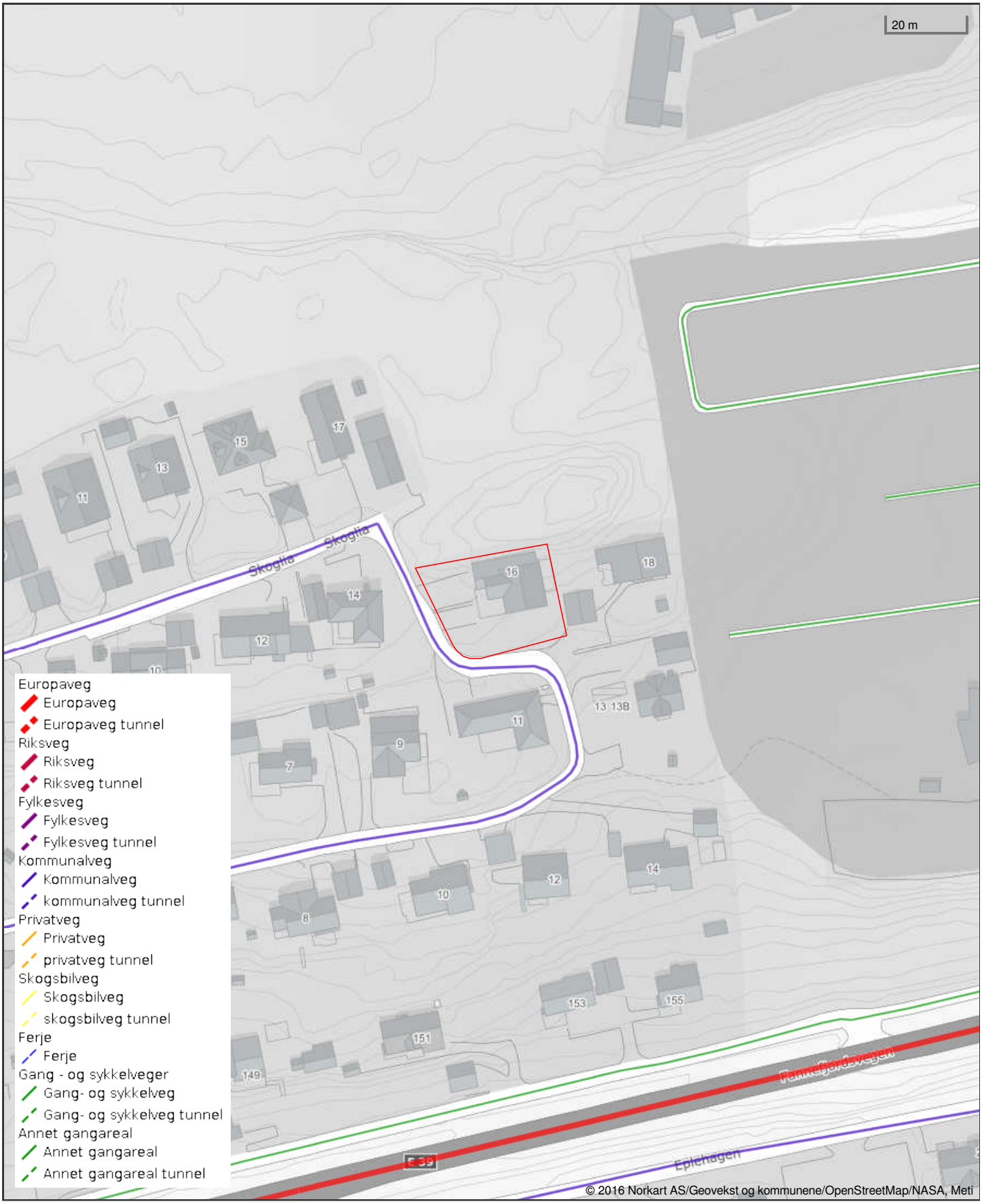
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 620 204
Som sekundærbolig:	kr 6 480 817

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 35/62//



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: 18.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**35**	Bnr:	**62**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skoglia 16, 6421 MOLDE**						

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

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 17.03.2026

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:	**35**	Bnr:	**62**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skoglia 16, 6421 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 13.12.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 15.08.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

DAGBOKFØRT
30.3.84 3314
30.03.84 03314

Dokumentavgift betalt med kr. 960,-
Romsdal sorenskriverembete, 1 19

SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

SKJØTE.

Undertegnede, Finn Gjerde, født 08.09.51 pnr. [redacted]
6452 Røbekk, overdrar med dette

Gnr. 35, Bnr.62 i Molde Kommune, til

MARIE BJORSHOL, født 13.09.22 og
OLE BJORSHOL, født 19.06. 1918.

Kjøpesummen utgjør
Kr.48.100,-
Kronerfirtiåttetusenetthundrede 0/loo.

som er oppgjort på omforent måte.

Kjøperen forplikter seg til å bebygge eiendommen med bolighus levert av BLOCK WATNE HUS A/S.

Molde kommune, Istad Kraftselskap A/S og Televerket har rett til vederlagsfritt å legge, ha og vedlikeholde lednings- og kabelanlegg og til masteplass for veglys, såvel for den aktuelle utbygging som for annen og framtidig utbygging. Eventuell skade eller ulempe på den enkelte eiendom erstattes, i mangel av enighet, etter rettslig skjønn.

Der fallforhold gjør det nødvendig, har tilstøtende naboeiendom vederlagsfri rett til framføring av vann- og avløpsledninger, samt rett til framtidig vedlikehold av disse over denne eiendom, fram til stikkledning fra offentlige nett.

Molde, den 2.1.1984

Finn Gjerde

Finn Gjerde.

Det bekreftes at Finn Gjerde egenhendig har underskrevet foranstående skjøte og at han er over 18 år.

Videre bekreftes at eiendommen ikke tjener til felles bolig eller felles næring i ekteskap.

Molde, den

Navn: Anne Arnstad
Yrke: Reparatør
født: 26/6-45
Adresse: M. Dahlsgt. 18
6400 Molde

Navn: Audny Frostad
Yrke: husmor
født: 11/1-50
Adresse: M. Dahlsgt. 18
6400 Molde

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Fellesbank A/S

KOMMUNE **1502 MOLDE** **MÅLEBREV** OVER

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
35	62		205/83	3903

Bruksnavn

Adresse ØVRE RØBEKKVEG 16 RØBEKK (Skoglia 16)

I SAMSVAR MED DELINGSLOV AV 23. JUNI 1978 BLE DET 18.04.83 HOLDT

KARTFORRETNING ☐ DELINGSFORRETNING X

OVER

DAGBOKFØRT

en parsell av 35/54

27.05.83 04884
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

REKVIRENT	HJEMMEL
Finn Gjerde	Finn Gjerde

FORRETNINGSBESTYRER

VIAK A/S v/Buset etter fullmakt fra oppmålingsmyndigheten

AREAL, GRENSER, NABOFORHOLD, LOKALISERING M.V: GÅR FRAM AV MÅLEBREVSKARTET. GRUNNLAG FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREVET.

Reguleringsplan 0381 C

OPPMÅLINGSMYNDIGHET
MOLDE KOMMUNE, OPPMÅLINGSSJEFEN

21.04.83
Geir Amdam

Geir Amdam

Håvard Buset

Håvard Buset

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

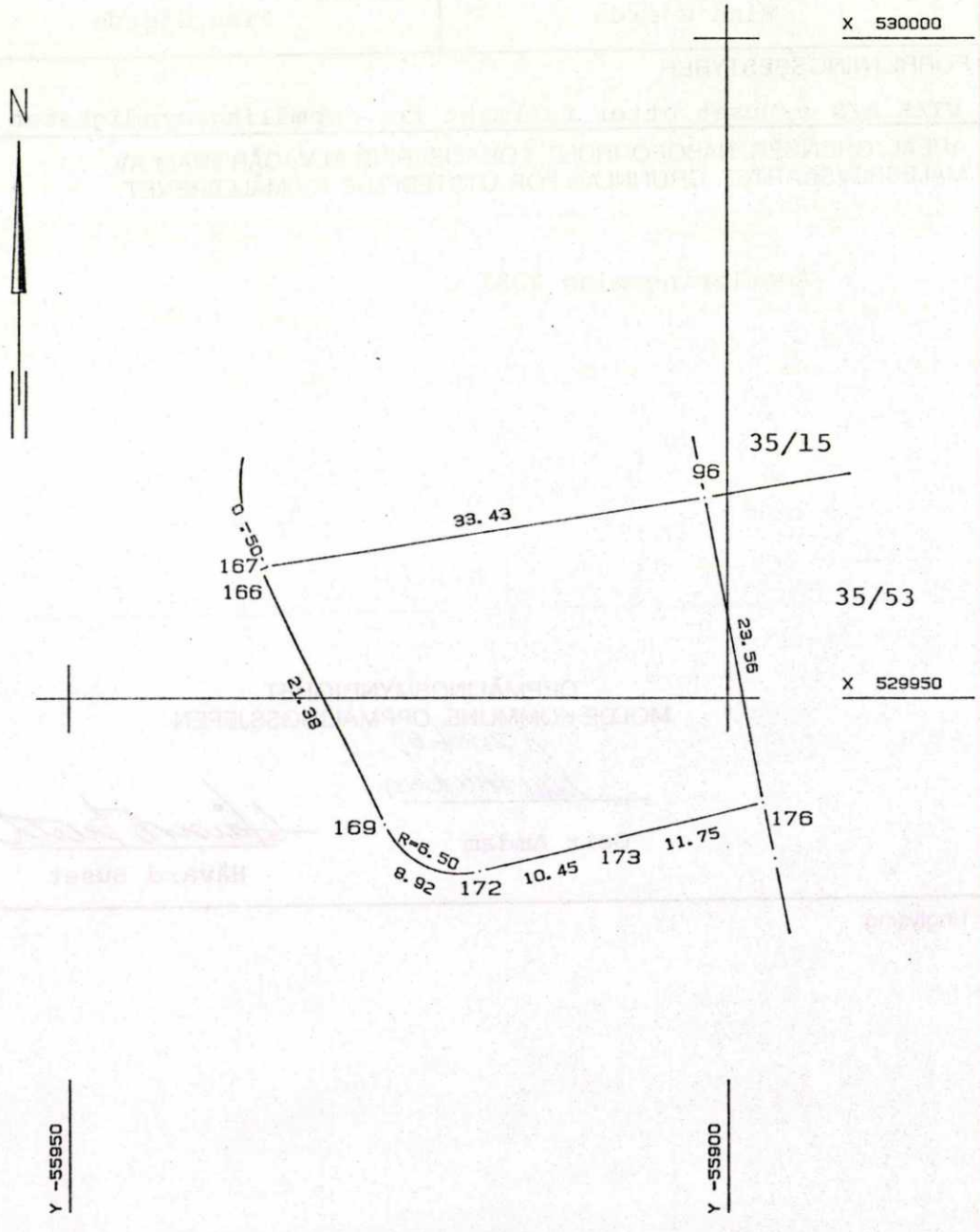
KOMMUNE 1502 MOLDE — MÅLEBREVSKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrevnr.
35	62		205/83	3903

Koordinatsystem	Representasjonspunkt	
NGO Akse II 1956	X 529951 Y -55916	Z 42

Kartblad	Areal	Målestokk
BE 111-1-35	756,3 m^2	1:500

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
167	529959.99	-55934.76			172	529936.83	-55918.76		
96	529965.18	-55901.73			169	529940.41	-55926.19	6.50	
176	529942.06	-55897.19			166	529959.78	-55935.21		
173	529939.29	-55908.61							



enova

Energiattest



Adresse **Skoglia 16, 6421 MOLDE**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271559**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10083265**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **62**
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 **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **256,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **256,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **176,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 735 kWh**



Skoglia 16, 6421 MOLDE

Detaljering

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

Skoglia 16, 6421 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 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 panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

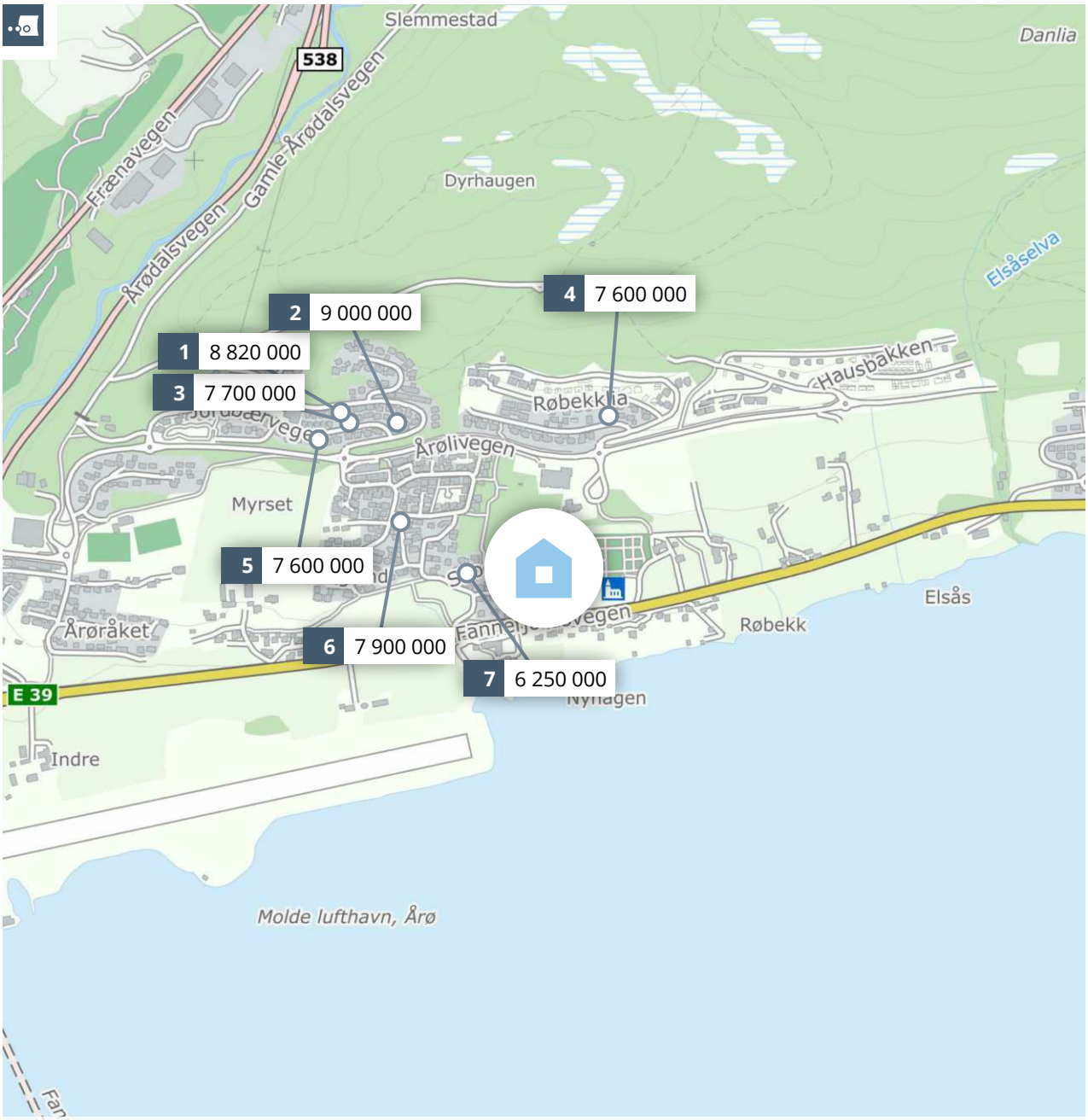
https://www.enova.no/energimerking

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

SKOGLIA 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skoglia 16, 6421 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 35 BNR 62 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STRANDE

Verdivurdert til

8 400 000

-	8 400 000	34 855
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	241 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					756 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvilarvegen 19				19.10.2022	8 490 000	**8 820 000**	0	8 820 000	**42 201**
	209 m²	2012	725 m²	4 sov						
2	Jordbærvegen 45				20.04.2023	9 290 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**36 437**
	247 m²	2011	945 m²	4 sov						
3	Jordbærvegen 35				04.10.2024	7 200 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**40 741**
	189 m²	2013	652 m²	- sov						
4	Prestegardsskogen 6				20.04.2024	7 500 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**42 697**
	178 m²	2016	964 m²	4 sov						
5	Jordbærvegen 40				21.04.2022	6 850 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**36 364**
	209 m²	2010	886 m²	5 sov						
6	Nygjerdesvingen 51				12.04.2024	7 990 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**34 802**
	227 m²	2008	713 m²	4 sov						
7	Skoglia 2 B				06.02.2026	6 500 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**43 103**
	145 m²	1998	500 m²	3 sov						

Velkommen til Skoglia 16 på Røbekk!

Eiendommen er svært pent opparbeidet med flott plen, fine støttemurer og stor, asfaltert gårdsplass. Fra eiendommen er det nydelig utsikt til fjord og fjell.

Eiendommen ligger i enden av en rolig, barnevennlig gate. Her er det gode oppvekstvilkår for barn. Videre ligger Årølia barneskole og Espira barnehage like i nærheten. Det er også gang- og sykkelavstand til Montesorri barnehage, Eplehagen, dagligvarebutikk og flyplass.

Boligen er svært innholdsrik. Boligen tilbyr blant annet følgende:

- 4 soverom.
- 3 bad - 1 bad i hver etasje.
- Gjestetoalett i hovedetasjen .
- Stort vaskerom.
- Stort kjøkken med gode løsninger og svært mye benkeplass.
- 2 stuer.
- Vedovn i hovedstue.
- Garasje med direkte adkomst til gang/kjøkken.
- Gode lagringsmuligheter og garderobefasiliteter.
- Terrasse- og verandaareal på 89 kvm.

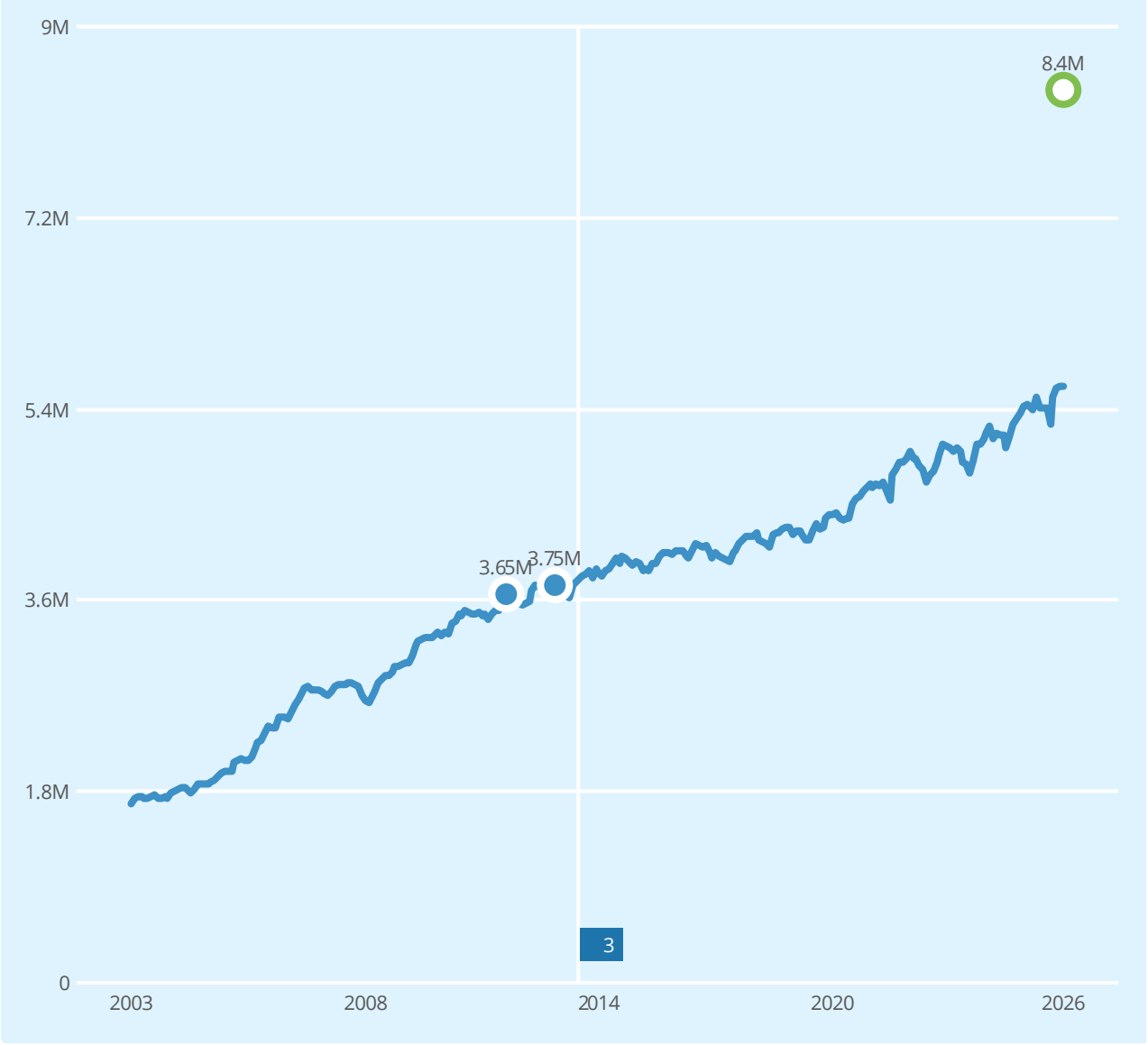
Velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.2013	23.08.2013	12.09.2013	3 980 000	3 750 000	-	3 750 000	4
28.04.2012	09.05.2012	05.07.2012	3 150 000	3 650 000	-	3 650 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 6421 MOLDE nå

1
eneboliger til salgs

5.1M
4.9M
4 800 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
186
dager

Eneboliger solgt i 6421 MOLDE siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

6.6M
6.5M
6 414 000 Prisantydning i snitt
6 331 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 855 Skoglia 16 Totalpris 8 400 000
32 818 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
26 815 MOLDE kommune i snitt siste 12 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:
Skoglia 16, 6421 Molde
Gnr. 35, Bnr. 62, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260028

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.
