PRIVATMEGLEREN

BORÅSVEGEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Boråsvegen 36, 6415 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 25, bnr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1302 **Eiendomsverdi ref nr:** GP1357

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

Romsdal TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Vertikaldelt tomannsbolig oppført over tre plan, hvor kjelleren er innredet som egen utleiedel. Boligen ble opprinnelig oppført i 1953 og er senere renovert, modernisert og tilbygget i flere etapper. På eiendommen er det også oppført en romslig garasje samt et drivhus i hagen. Boligen holder generelt god standard og gir et godt helhetsinntrykk. Det er gjennomført flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider over tid, noe som har bidratt til å opprettholde bygningens tekniske og visuelle kvalitet. Bygningen er oppført i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet og ved senere søknadspliktige tiltak.

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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1949 (BF49) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

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

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk, og er en sammenhengende konstruksjon med naboen. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. På taket over inngangspartiet er det pappshingel. Taket er sammenhengende med naboen på østsiden. Nedløp og takrenner er av plast. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har i hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2024–2026. Flere av vinduene er utført med utvendig aluminiumsbekledning. Unntaket er et trevindu med 2-lags isolerglass i gangen som trolig er fra 90-tallet. I kjelleren er det vinduer fra 2022 mot sør- og nordsiden, mens vinduet mot vest er av eldre dato.

Utvendige dører:
Boligen har fabrikkmalt ytterdør samt tofløyet terrasse-/balkongdør fra 2024 med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning. Videre er det fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass ut fra stuen i 2. etasje. Utleiedelen har egen ytterdør av nyere dato. Ytterdøren til hoveddelen er utstyrt med elektronisk låsesystem fra Yale Doorman, som gir mulighet for nøkkelfri låsing og opplåsing.

Terrasse, veranda og balkong:
Boligen har terrasse på vestsiden med et samlet areal på ca. 30 m². Terrassen er oppført med terrassebord i MøreRoyal og er delvis overbygd med pergola fra Krifon. Videre er det en sørvendt veranda i 1. etasje på ca. 13 m², oppført i trekonstruksjon med rekkverk utført av stående trebord. I 2. etasje er det etablert en sørvendt balkong på ca. 6 m² med asfaltmembran og overlagt terrassedekke. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Solskjerming:
På sørsiden av boligen er det montert utvendig solskjerming fra Fasadeprodukter, med elektrisk betjening.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i kjelleren:
Gulvene er belagt med laminat. Veggene er utført med panelplater, og himlingene består av en kombinasjon av folierte trefiberplater og malte, slette overflater.

Overflater i 1. etasje:
Entréen har laminatgulv, mens gang, stue og kjøkken har herdet tregulv. Veggene i entré og gang er utført med panelplater, mens stue og kjøkken har malte, slette overflater. Himlingene i stue og kjøkken er utført med malte, slette overflater med listefrie overganger mot vegger og vindussmyg. I entré og gang er himlingene utført med folierte trefiberplater.

Overflater i 2. etasje:
Gulvene er belagt med laminat. Veggene består av en kombinasjon av malte, slette overflater og panel. Himlingene er utført med folierte trefiberplater og malte, slette overflater.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en teglsteinspipe og en peis som er plassert på stuen.

Rom under terreng:
I kjelleren er alle rommene delvis under terreng. Ytterveggene består av påforingsvegger. Påforingsveggene er utlektet, isolert og

Beskrivelse av eiendommen

platekledd.

Innvendige trapper:
Boligen har malte tretrapper med tette opptrinn. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, samt en foldedør mellom entreen og gangen i 1.etasje.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med gulvvarme i entréen og på våtrommene. Det opplyses at det trolig er gulvvarme på toalettrommet. I kjelleren er det etablert gulvvarme i gangen og stue/alkove. I stuen i 1.etasje er det installert luft-til-luft varmepumpe og peis. Øvrig oppvarming skjer ved hjelp av elektriske panelovner.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i kjelleren:
Badet har flislagte vegger og himling med malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. Over servanten er det speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Bad/vaskerom i 2.etasje:
Badet har vegger med fliser i dusjsonen og panelplater på øvrige veggflater. Himlingen er utført med malt panel, med unntak av dusjsonen hvor himlingen har malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. Over servanten er det speil og skap. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje. Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje:
Kjøkkenet har herdet tregulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Drømmekjøkkenet består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og et frittstående kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller:
Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og malte slette overflater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. På kjøkkenet er det komfyrvakt og waterguard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrommet har laminatgulv, vegger med malte, slette overflater og himling utført med folierte trefiberplater. Rommet er innredet med servant nedfelt i benkeplate, speil og toalett. Det opplyses at det med stor sannsynlighet er etablert gulvvarme i rommet. Ventilasjonen ivaretas gjennom naturlig ventilasjon via klaffventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Fordelerskap for anlegget er plassert både på badet i 2. etasje og i kjelleren. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:
Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er fjell og sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:
Det er ukjent når dreneringen sist ble etablert eller om det er gjennomført tiltak på denne. Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring langs grunnmuren. Dreneringen er ikke inspisert direkte, og vurderingen er derfor basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet. Gjenværende levetid og funksjon kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med en innkjørsel med brostein, plenareal og ulik beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

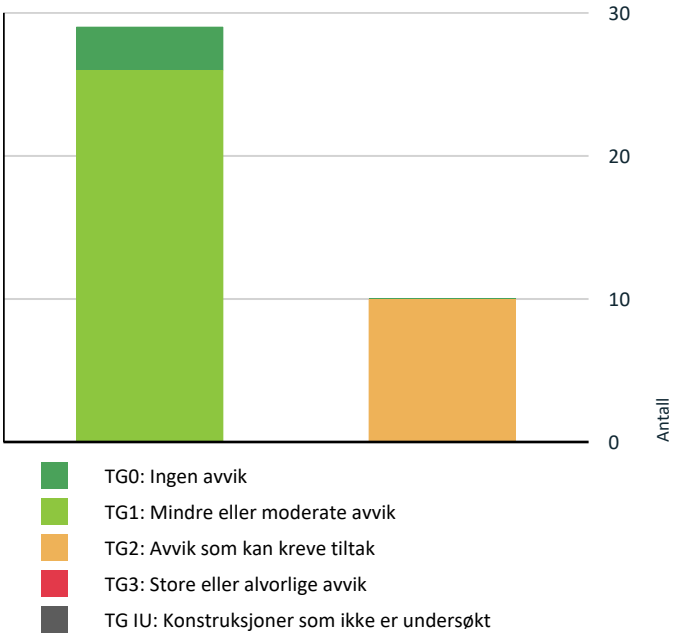
Garasje

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Vinduer i kjelleren	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Tomannsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er opplyst at Snekker Ole Tom Sotnak skal utføre utskifting av vindu på ett sydvendt soverom, samt montere ny balkongdør og nytt vindu i hovedsoverommet. Arbeidene er planlagt utført i juni 2026.
2025	Modernisering	Kjøkkenvindu, stuevinduer og tofløyet verandadør ble skiftet ut. Det ble samtidig montert screens på noen sørvendte vinduer. På sørfasaden ble det etterisolert med 50 mm isolasjon og montert ny kledning på tilbygget. Veggen med kjøkkenvindu ble bygget opp på nytt med 100 mm isolasjon, vindsperre, utvendig gips og ny kledning. Fasaden ble deretter malt. Arbeidene er opplyst utført av Snekker-Team.
2025	Modernisering	Stue og deler av kjøkken ble oppgradert. Arbeidene omfattet montering av gips på vegger og i himling med listefri utførelse, samt legging av nye gulv. Arbeidene er opplyst utført av innleid håndverker.
2024	Modernisering	Uteområdet ble oppgradert i 2024. Arbeidene omfattet oppgraving og opparbeidelse av hagearealer med tilførsel av ny jord. I forbindelse med etablering av drivhus ble det lagt isolasjon i grunnen, etablert hellelagt underlag og oppført drivhus. Det er også etablert strømtilførsel til drivhuset.
2023	Modernisering	Eksisterende ildsted ble skiftet ut i 2023 av Ildstedet. I forbindelse med arbeidene ble tidligere hull i pipen tettet, nytt hull etablert og nytt ildsted montert.
2020	Modernisering	Tidligere toalettrom i kjelleren ble ombygget og utvidet til bad ved å fjerne en vegg mot tilstøtende rom. Arbeidene ble utført i 2020/2021. I forbindelse med ombyggingen ble det etablert varmekabler på badet samt varmefolie i gang og stue. Arbeidene er opplyst utført av fagforetak, herunder Flataker VVS, Superbgulv, Tommy Hovland (snekker) og Holm Elektro. Dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.no
2016	Modernisering	Belegningsstein ble lagt på nordsiden og mellom boligen og garasjen.
2014	Modernisering	Kjøkkenet i kjelleren ble installert.
2008	Modernisering	Kjøkken fra Drømmekjøkkenet ble montert.
2000	Modernisering	Decratak ble montert på hovedtaket.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. På taket over inngangspartiet er det pappshingel. Taket er sammenhengende med naboen på østsiden.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er av plast. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På kryploftet er det også registrert fuktmerker på vindsperren ved vestveggen. Ved utførte fuktmålinger ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier, og det er heller ikke registrert skader eller svekkelser som følge av forholdet. Fuktmerkene kan ha sammenheng med tidligere fuktinntrenging ved slagregn eller andre værutsatte forhold. Det er registrert fuging rundt ventilen i gavlveggen, noe som kan ha vært et tiltak for å begrense fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktmerkene på vindsperren indikerer at det kan forekomme mindre fuktinntrenging under enkelte værforhold. Selv om det ikke er registrert forhøyede fuktverdier eller skader ved befaringen, kan forholdet medføre periodisk fuktbelastning på konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å holde området på kryploftet under oppsyn og kontrollere omfanget av fuktmerkene ved jevnlige tilsyn, spesielt etter perioder med kraftig nedbør og slagregn. Eventuelle utettheter rundt gjennomføringer og ventiler bør vedlikeholdes og utbedres ved behov.



Fuktskjold på vindsperre på vestveggen på kryploftet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk, og er en sammenhengende konstruksjon med naboen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder på undertaket flere steder. Fuktmålinger på befaringsdagen viste ikke unormale verdier, men forholdet dokumenterer tidligere fuktinntrengning. På bakgrunn av taktekkingsmaterialets alder vurderes gjenværende levetid som usikker.

Årsak:
Fuktskjolder vurderes å skyldes tidligere lekkasjer fra taktekking eller tilhørende detaljer/gjennomføringer. Aldring og slitasje på taktekkingen øker sannsynligheten for slike hendelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Tidligere fuktinntrenging kan ha medført lokal fuktbelastning på konstruksjonen. Selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringen, vil eldre taktekking generelt ha økt risiko for fremtidige lekkasjer og redusert bestandighet som følge av aldring og slitasje.

Tiltak:
Det anbefales å holde takkonstruksjonen under jevnlig oppsyn, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting. Eventuelle nye tegn til fuktinntrenging bør undersøkes nærmere. På grunn av taktekkingsmaterialets alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting på sikt.


Ingen tegn til forhøyde fuktverdier på befaringstidspunktet


Fuktmerker flere steder i undertaket

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2024–2026. Flere av vinduene er utført med utvendig aluminiumsbekledning. Unntaket er et trevindu med 2-lags isolerglass i gangen som trolig er fra 90-tallet.

TG 2 Vinduer i kjelleren

Beskrivelse

I kjelleren er det vinduer fra 2022 mot sør- og nordsiden, mens vinduet mot vest er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet mot vest i kjelleren har utvendig slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Videre er det registrert at enkelte vinduer på sørsiden i kjelleren ikke er ferdigstilt med tilfredsstillende totrinnstetting og tilhørende detaljer rundt innsettingen. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av utvendig slitasje på vinduet mot vest i kjelleren samt manglende ferdigstillelse og tetting rundt enkelte vinduer på sørsiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende totrinnstetting og ferdigstillelse kan øke risikoen for fuktinntrenging rundt vinduskonstruksjonene ved værbelastning. Utvendig slitasje på vinduet mot vest kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på bygningsdelen.

Tiltak:
Det anbefales å ferdigstille innsettingen av vinduene på sørsiden med korrekt totrinnstetting og nødvendige beslag- og tetningsløsninger. Vinduet mot vest bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov for å begrense videre slitasje.

Tilstandsrapport



Utvendig slitasje på vinduet mot vest



Manglende ferdigstilling av enkelte vinduer i kjelleren

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt ytterdør samt tofløyet terrasse-/balkongdør fra 2024 med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning. Videre er det fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass ut fra stuen i 2. etasje. Utleiedelen har egen ytterdør av nyere dato.

Ytterdøren til hoveddelen er utstyrt med elektronisk låsesystem fra Yale Doorman, som gir mulighet for nøkkelfri låsing og opplåsing.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på vestsiden med et samlet areal på ca. 30 m². Terrassen er oppført med terrassebord i MøreRoyal og er delvis overbygd med pergola fra Krifon.

Videre er det en sørvendt veranda i 1. etasje på ca. 13 m², oppført i trekonstruksjon med rekkverk utført av stående trebord. I 2. etasje er det etablert en sørvendt balkong på ca. 6 m² med asfaltmembran og overlagt terrassedekke. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

TG 1 Solskjerming

Beskrivelse

På sørsiden av boligen er det montert utvendig solskjerming fra Fasadeprodukter, med elektrisk betjening.



Solskjerming på stuevinduet

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulvene er belagt med laminat. Veggene er utført med panelplater, og himlingene består av en kombinasjon av folierte trefiberplater og malte, slette

overflater.

1. etasje:
Entréen har laminatgulv, mens gang, stue og kjøkken har herdet tregulv. Veggene i entré og gang er utført med panelplater, mens stue og kjøkken har malte, slette overflater. Himlingene i stue og kjøkken er utført med malte, slette overflater med listefrie overganger mot vegger og vindussmyg. I entré og gang er himlingene utført med folierte trefiberplater.

2. etasje:
Gulvene er belagt med laminat. Veggene består av en kombinasjon av malte, slette overflater og panel. Himlingene er utført med folierte trefiberplater og malte, slette overflater.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.


Et lite sår i himlingen på kjøkkenet i kjelleren

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en teglsteinspipe, og en peis som er plassert på stuen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier


Peis i stuen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er alle rommene delvis under terreng. Ytterveggene består av påforingsvegger. Påforingsveggene er utlektet, isolert og platekledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen i gangen lengst nord. Målingen viste en fuktverdi på ca. 8,5 vektprosent i treverket, noe som er godt innenfor det som regnes som tørt og akseptabelt.

Merknad:
Utlektede yttervegger i rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da de har økt sannsynlighet for fuktpåvirkning og begrensede uttørkingsmuligheter. Fukt fra grunnen eller kondens kan bli innestengt bak innvendig kledning, noe som kan føre til skjulte mugg-, råte- og fuktskader

over tid. Risikoen øker dersom drenering, fuktsikring og ventilasjon ikke er tilstrekkelig. Det er kun foretatt målinger i området hvor hulltaking er gjennomført. Forholdene kan derfor være annerledes andre steder langs yttervegger under terrenget.



Fuktsøk ved hulltaking

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper med tette opptrinn. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.

Merknad:
Det er registrert noe knirk samt mindre sår og merker på overflatene. Dette vurderes som normal bruksslitasje og påvirker ikke tilstandsgraden.



Trapp til 2.etasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, samt en foldedør mellom entreen og gangen i 1.etasje.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med gulvvarme i entréen og på våtrommene. Det opplyses at det trolig er gulvvarme på toalettrommet. I kjelleren er det etablert gulvvarme i gangen og stue/alkove. I stuen i 1.etasje er det installert luft-til-luft varmepumpe og peis. Øvrig oppvarming skjer ved hjelp av elektriske panelovner.

Fast innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2020). Dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.no

Badet har flislagte vegger og himling med malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. Over servanten er det speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på veggene, og malte slette overflater i himlingen.

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

Døren er plassert i våtsonen ved dusjen på ytterveggen, og dørblad, listverk og utforinger er ikke utført med fuktbestandige materialer eller tilstrekkelig fuktbeskyttelse for plasseringen. Det er registrert svelleskader i nedre del av dørbladet som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ved fortsatt eksponering for vannsprut og høy fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre, med økt risiko for deformasjoner, overflateskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å beskytte området bedre mot direkte vannpåvirkning. Skadde bygningsdeler bør utbedres, og ved utskifting anbefales bruk av fuktbestandige materialer tilpasset plassering i våtsone.



Dørbladet har noe fuktmerker og svelleskader som følge av plassering i våtsone

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra gulvets topp ved terskel til toppen av slukrist er målt til ca. 25 mm, det er målt et fall på omtrent 1:100 på gulvet, noe som vurderes å være i henhold til dagens anbefalinger for fallforhold.

Merknad:
Det er registrert et mindre avvik fra anbefalt fallforhold på 1:100. Differansen er marginal og vurderes å ikke ha betydning for gulvets funksjon. Forholdet ligger innenfor det som anses som toleransekrav på gulvet og kan skyldes oppbygging av overflater etter at membran ble lagt. Det er fall mot sluk på hele gulvflaten, og forholdet påvirker derfor ikke tilstandsgraden.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Plastsluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 7% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent når badet har blitt pusset opp, og referansenivået er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Badet har vegger med fliser i dusjsonen og panelplater på øvrige veggflater. Himlingen er utført med malt panel, med unntak av dusjsonen hvor himlingen har malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. Over servanten er det speil og skap. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje. Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via veggventil.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med fliser i dusjsonen og panelplater på øvrige veggflater. Himlingen er utført med malt panel, med unntak av dusjsonen hvor himlingen har malte, slette overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det presiseres at panelplater ikke er godkjent som vanntett sjikt i henhold til dagens forskrifter. I dette tilfellet er panelplater benyttet som veggmateriale på deler av badet, inkludert i våtsoner rundt servanten der det stilles særskilte krav til vanntetthet. Det er ikke registret skader som følge av materialvalget på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Bruk av panelplater i våtsoner kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid, ettersom materialet ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntetthet. Selv om det ikke er påvist skader per befaringsdato, kan forholdet gi økt risiko for fremtidige fuktrelaterte skader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Ved oppgradering eller ombygging av badet bør vegger i våtsoner etableres med godkjente våtromssystemer i henhold til gjeldende forskrifter.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra gulvets topp ved terskel til toppen av slukrist er målt til ca. 20 mm, og det er registrert en oppkant på ca. 4 cm ved dørterskelen. Det er målt et fall på omtrent 1:100 på gulvet, noe som vurderes å være i henhold til dagens anbefalinger for fallforhold.

Merknad:
Det er registrert bomlyd på to fliser på gulvet. Det er ikke observert sprekkdannelse i fuger eller løse fliser. I henhold til retningslinjer i NS 3600 vurderes forholdet ikke å påvirke tilstandsgraden.



Det er registrert bomlyd i enkelte fliser i dette området.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk i rommet. Det ene sluket er plassert i dusjsonen, mens det andre er plassert i vaskesonen ved vaskemaskinen. Det er synlig slukmansjett under klemringen i begge slukene. Gulvet og våtsonene på veggene er utført med smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Tilstandsgrad settes til 2 fordi over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre membran som forringes kan over tid føre til fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og økt risiko for fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets bruk og tilstand, samt planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av membran når behovet oppstår, i tråd med gjeldende krav. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig på nåværende tidspunkt.



Plastsluk

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader på innredning.

Det vegghengte toalettet har innebygd sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Ved eventuell lekkasje kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. Årsaken til avviket har sammenheng med vanlig praksis ved oppføringstidspunktet. I tillegg er det en sprekke i glasset på et overskap. Dette påvirker ikke funksjonen, og er av estetisk forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende drensåpning innebærer en viss risiko for skjulte fuktskader ved lekkasje, men påvirker ikke den daglige funksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere drensløsning for å redusere risiko for skjulte skader.

Tilstandsrapport



Det er en sprekk i glasset på overskapet

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en veggventil.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og malte slette overflater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. På kjøkkenet er det komfyrvakt og waterguard.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad:
Lyset på ventilatoren var defekt ved befaringen.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har herdet tregulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Drømmekjøkkenet består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og et frittstående kjøl-/fryseskap.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminatgulv, vegger med malte, slette overflater og himling utført med folierte trefiberplater. Rommet er innredet med servant nedfelt i benkeplate, speil og toalett. Det opplyses at det med stor sannsynlighet er etablert gulvvarme i rommet. Ventilasjonen ivaretas gjennom naturlig ventilasjon via klaffventil i vegg.

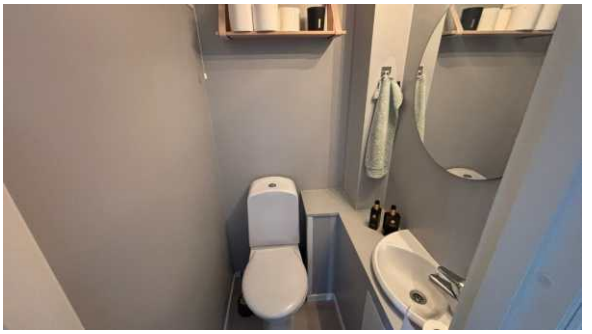
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk ventilasjon. Dette er i tråd med vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.



Oversiktsbilde

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Fordelerskap for anlegget er plassert både på badet i 2. etasje og i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert overløp eller avrenning fra fordelerskapet i 2.etasje til rom med sluk. I et rør-i-rør-system skal fordelerskapet normalt ha mulighet for avledning av lekkasjevann til rom med sluk eller annen synliggjøring, slik at eventuelle lekkasjer oppdages og ikke ledes ut i konstruksjonen. Det er også noe tegn til irr på fordelerstokken i kjelleren.

Årsak:
Forholdet skyldes trolig at avrenning eller overløp fra fordelerskapet ikke ble etablert i forbindelse med renovering eller oppgradering av røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Manglende avrenning eller lekkasjevarsling fra fordelerskapet kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages på et tidlig tidspunkt, med risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Irrdannelse på fordelerstokken kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning og bør følges opp.

Tiltak:
Det anbefales å få vurdert etablering av tilfredsstillende lekkasjeavledning eller annen synlig lekkasjeindikering fra fordelerskapet i 2. etasje. Videre bør årsaken til irrdannelsen på fordelerstokken i kjelleren undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer eller fuktpåvirkning utbedres ved behov.



Det mangler overløp fra fordelerskapet i 2.etasje



Irr på fordelerstokken i kjelleren

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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



Utvendig stakeluke

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.



Varmepumpe i stuen

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet i kjelleren.

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

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953 Det er ukjent når anlegget har blitt totalrehabilitert. Anlegget i kjelleren er av nyere dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Fordelerskapet er plassert i 2.etasje



Eget sikringsskap til kjelleren

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er fjell og sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent når dreneringen sist ble etablert eller om det er gjennomført tiltak på denne. Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring langs grunnmuren. Dreneringen er ikke inspisert direkte, og vurderingen er derfor basert på boligens alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet. Gjenværende levetid og funksjon kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er ukjent når denne sist ble etablert eller eventuelt fornyet. Det er ikke registrert synlige tegn til redusert funksjon ved befaringstidspunktet, men dreneringssystemet vurderes å ha nådd eller passert forventet teknisk levetid. På bakgrunn av alder settes tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre dreneringsløsninger har generelt økt risiko for redusert funksjon over tid som følge av tilstopping, setninger eller naturlig aldring av materialer. Dette kan på sikt medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning i kjeller eller mot grunnmurer, samt sørge for gode fallforhold og overflateavrenning bort fra bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med en innkjørsel med brostein, plenareal og ulik beplantning.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak:
Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

Tilstandsrapport

⚠ Brannceller

Beskrivelse

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med to boenheter. Dagens krav tilsier at det skal deles opp i egne brannceller for hver boenhet, Dette innebærer at hver boenhet er avgrenset som egen branncelle med brannklassifiserte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av loftsrommet er det registrert at brannskillende konstruksjon mellom boenhetene ikke er ført tett opp gjennom loftsrommet. Det er åpninger mellom enhetene, og det er ikke registrert bruk av brannklassifiserte materialer eller løsninger som ivaretar nødvendig brannmotstand i skillekonstruksjonen. Forholdet medfører at brann- og røykspredning mellom boenhetene ikke er tilstrekkelig hindret.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Manglende brannskille mellom boenhetene innebærer økt risiko for rask spredning av brann og røyk fra én boenhet til den andre. Forholdet kan redusere personsikkerheten og er ikke i samsvar med de branntekniske prinsippene som normalt gjelder for adskilte boenheter.

Tiltak:
Brannskillet bør utbedres slik at konstruksjonen oppnår nødvendig brannmotstand og tetthet mellom boenhetene. Dette vil normalt innebære lukking av åpninger og oppbygging av brannskillende konstruksjoner med dokumenterte og godkjente materialer og løsninger.



Det er ikke brannskille til naboenheten på loftet

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

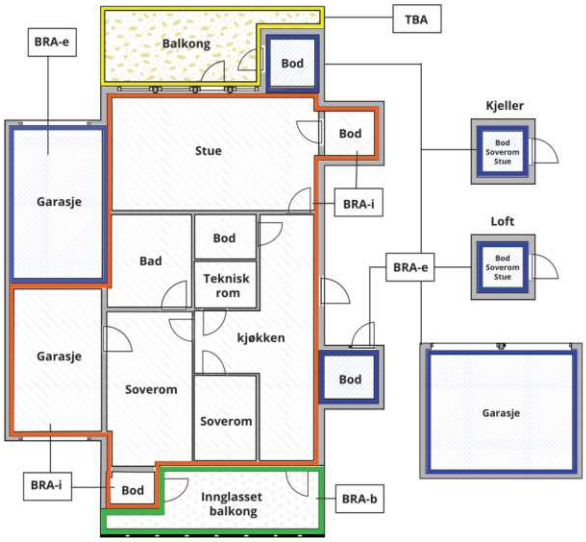
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	35			35	30
1.etasje	54			54	13
2.etasje	48			48	6
SUM	**137**				**49**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjøkken, gang, bad/vaskerom, stue/sovealkove		
1.etasje	Toalettrom, entré, gang, stue/kjøkken, trapperom		
2.etasje	Gang, 3 soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er målt til å være 215 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Tore Boksasp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	267		0	326.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Boråsvegen 36

Hjemmelshaver
Boksasp Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i veletablert boligområde med flott utsikt, gode solforhold og hage vendt mot sør. Boligen har en sentral beliggenhet med få minutters gange til Amfi Roseby og Molde sentrum. Eiendommen tilhører Langmyra skolekrets og ligger kort vei unna barnehage og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 327 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen, terrasse, beplantning og ulike busker og trær.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse
Drivhus

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er opplyst fra eier

Standard
Bygget fremstår med gjennomgående enkel og til dels noe lavere standard enn det som er vanlig for tilsvarende bygg fra samme periode.

Vedlikehold
Bygget er i lakkert metall og glass, behovet for generelt vedlikehold har derfor vært begrenset.

Beskrivelse
Drivhus med konstruksjon av pulverlakkerte aluminiumsprofiler og vegger/tak av glass. Drivhuset er plassert på et opparbeidet underlag med betongheller og benyttes til dyrking og opphold. Innvendig er det etablert plantekasser og enkel møblering. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller forhold av vesentlig betydning for drivhusets funksjon.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med støpt betonggulv og grunnmur i betong. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning og saltak tekket med Decra. Garasjen er utstyrt med leddet stålport med elektrisk portåpner samt separat inngangsdør. Innvendig er garasjen uisolert og har synlige trekonstruksjoner i vegger og himling. Det er etablert elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.05.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260074
Addresse	Boråsvegen 36		
Postnr.	6415	Sted	MOLDE
Selgers navn	Tore Boksasp		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

37847039

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeidet gjelder etablering av bad i kjeller, hvor det var gang og toalettrom før. Rørleggerarbeid (Flataker), snekkerarbeid (Tommy Hovland), elektrikerarbeid (Holm Elektro), membran- og flislegging (Supergulv). Dokumentasjon på alt dette foreligger.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Pigging av gulv ble gjort av ufaglærte.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på arbeidet over ligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gjort av Superbgulv.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket er gjort av Flataker VVS.

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

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

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

Varmekabler og øvrig elektrisk arbeid er gjort av Holm Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa.

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Flataker har gjort arbeidet med rørlegging nede i forbindelse med etablering av bad, de har også gjort rørarbeidet da vi flyttet varmtvannstanken nede. Molde VVS koblet til ny kran på kjøkkenet i år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taket er fra 2000, gjort av Snekker Team (i følge Geir Johnsen i Snekker Team AS). Lenge før min eiertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Team AS, lenge før min eiertid (år 2000).

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utstikk 1. etasje syd: Byttet kledning, etterisolert 5 cm (tot. 15 cm), byttet vinduer.Endret fra enkeltdør til dobbeltdør 1. etasje mot syd.Kjøkkenvegg: ny kledning, isolert 10 cm (lagt vindsperre og utegips), og nytt vindu kjøkken.Nytt vindu bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt dette er gjort av Snekker Team AS. Dokumentasjon i boligmappa.I tillegg er veggene malt, av Arunas Paplauskas. Dokumentasjon på kvittering i boligmappa.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Det ble omsøkt bruksendret, og godkjent med ferdigattest en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, så rommene nå er godkjent som rom til varig opphold. Endret planløsning ble godkjent.Usikker på dato nøyaktig - men det var høsten 2020.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I kjeller har Holm Elektro gjort elektrikerarbeid ifm. etablering av bad, og for å koble til varmefolien til underetasjen. Ifm. overflateoppussing av stue i 2024 gjorde Romsdal Elektro noe elektrisk arbeid med etablering av nye stikk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet av Holm fra kjelleren ligger i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Jevnlig service på varmepumpe, senest i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa, gjort av Rune Flemmen i ELMO.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, i 2022. Det er søkt om ferdigattest for tiltaket 09.06.2026.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifm. endring av fasade fra enkeltdør til dobbeltdør fra stue 1. etasje mot veranda syd, gjorde Snekker Team AS søknaden, som ble godkjent og til slutt ferdigstilt med ferdigattest.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleie i del av egen bolig. Hele kjelleren er leid ut.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er gjort iht. søknad. Det er søkt om ferdigattest for tiltaket 09.06.2026.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det ble gjort ifm. bruksendring av kjeller, og det var da innenfor kravene - men jeg har ikke verdiene og husker de dessverre ikke.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for ballongdyr 1. etasje mot syd.Det er søkt om ferdigattest for tiltak om brukstillatelse fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Grunnet feillevering er ikke 2 sydvendte soveromsvindu og verandadøren byttet. De er betalt for, og 5. juni ble de riktige vinduene (tilsynelatende) levert Obsbygg. Disse blir satt inn av snekker Ole Tomm Sotnakk 15.-17. juni 2026.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.06.2026

Signert av *Tore Boksasp*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.05.2026 10:14

Eiendom 1506-25/267 Agnes

Bruksnavn	Agnes				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.04.1952	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	385 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal	326,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	267	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Boråsvegen 36	6415 Molde	Langmyra	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.04.1952	Kart- og delingsforretning	1506-25/267	Mottaker	385
		1506-25/1	Avgiver	-385
30.06.1977	Kart- og delingsforretning	1506-25/269	Mottaker	317
		1506-25/267	Avgiver	-317
01.01.2020	Omnummerering	1506-25/267	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	10089557			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.09.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	04.02.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	13482489			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.04.1952	Areal, bolig (bruk/brutto)	128/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.06.1953	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	128/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	48/0	0/0	48/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
U01	Underetasje	0	38/0	0/0	38/0

Oversiktskart

Adresse: **Boråsvegen 36, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/267/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 327 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.05.2026



Matrikkelkart

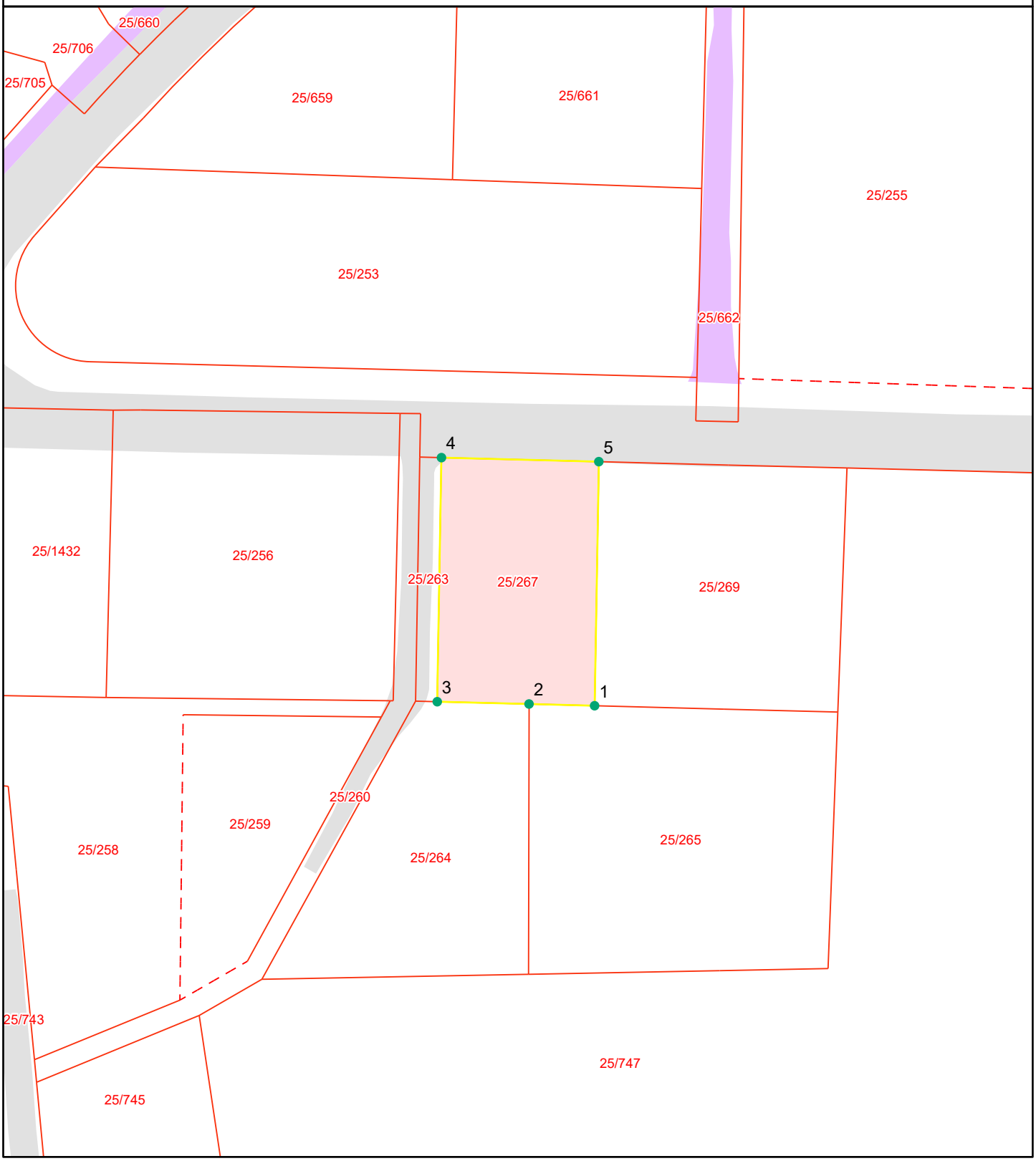
Adresse: **Boråsvegen 36, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/267/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 327 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958070.49	407024.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.06	0
2	6958070.65	407018.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.49	0
3	6958070.86	407010.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.53	0
4	6958093.35	407010.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.55	0
5	6958092.98	407025.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.53	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/267
Adresse: Boråsvegen 36
Dato: 28.05.2026
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.

G.nr. 25 Br.nr. 267 F.nr. L.nr. 1664 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: / - Tingl. / - Kartf. av: 28/2 - 52 Tingl. / -

Eier:	~~Lange, Monrad - øst~~	Boråsvegen 36	Skjøte 12/2-79 (grunnen)
Hjemmels-inneh.:	~~Malmedal, Ingvald - vest~~		Skjøte på ideell ½ (hus) 3/12-79
Eiend. festet til:	~~May Jorunn Malmedal~~		Uskiftebev. 5/2 1991
Eiendommens art:	Clara Birgitte Outzen	Areal: 385,0 m²	Skyldmark: Skjøte 06.08.96

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 25 Br.nr. 1 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.	~~rune Malmedal, Anne Malmedal, Undis Owewn (1/3 hver)~~	skifte 06.08.96

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.:

Servitutter:

Vedtekter:

Heftelser:

Takst:	Meld.kass.:	Vann-avgift pr. år kr.:	
Piper, art, antall:	—»—	Feie-avgift » » »	
Merknad:		Renhol'ds-avgift » » »	

Ekspedert komm.ing.					
Retur fra komm.ing.					
Ekspedert helserådet					
Retur fra helserådet					
Ekspedert brannstyre					
Retur fra brannstyre					
Ekspedert arb.tilsynet					
Retur fra arb.tilsynet					
Ekspedert sivilforsvaret					
Retur fra sivilforsvaret					
Ekspedert reguler-konsulent					
Retur fra reguler-konsulent					
Ekspedert departementet					
Retur fra departementet					
Nota sendt byggemelder					
Nota sendt komm.kass.					

SITUASJONSSKISSE

30869. KARDEX

Byggesak nr.	66/52	79/58	117/64	Andre arbeider
Anmeldt / godkj. / påbeg. / ferdig	11/3-52	13/5-58	2/6-64	
Byggherre				
Ansvarshavende				
Art bygning/byggearbeid	~~godkjent~~ boligbygg	godkj. garasje	godkj. innbygging av veranda	
	eiendommen delt 1977			
Konstruksjon				
m² beb. fl. / ant. etg. / leil. / rom	~~90~~ 45	PBL 284/98,bygn.sj.		
+ rom kjeller / loft / bebd. / ubebd.	Den andre halv-	26.05.98, 31.07.98		
Ildsteder: Antall, art	parten av huset	Sverre Outzen		
Minste avstand fra nabogr. / annen bygning / vei	står på Boråsvn. 36c	påbygg til bolig mot nord, ny veranda mot syd.		
Aut. rørlegger	587/86,bygn.sjefen			
Anmeldelse nr. / dato / erkl. tinglyst	29/7-86, 5/8-86			
Tappekraner / bad / wc	Ingvald Malmedal			
Andre tappeinnretninger	Ingvald Malmedal			
Sept.tank / sluk / utskiller	Garasje - 36 m²			
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg / Uttrekk				

Merknad:

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 25 B.nr.: 267 Gate: Boråsvegen Eiendom: 36 Eier: Outzen, Clare B.

14/3-77, fra Monrad Lange og Ingvald Malmedal, søknad deling av eiendommen Boråsv.36.
Lange den østlige del og Malmedal den vestlige.
15/3-77, B.sak 137/77, godkjenner deling av eiendommen som omsøkt.
24/1-79, fra formannskapet, f.sak 29/79. Kommunal garanti ved deling av husbanklån
nr. 141131904 for eiendommen Boråsvegen 36 - Ingvald Malmedal og Monrad Lange
4/9-86, fra Svein S. Brunvoll, finner å kunne godkj. byggesaken for garasje.
26.05.98, Sverre Outsen søker om disp. vedr. påbygg til bolig mot veg.
19.06.98 Fra bying. gir disp fra vegloven til tilbygg hus
19.08.98, Kvittert nabovarsel vedr. påbygg mot nord, terrasse mot syd.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

Bnås 3le.

MOLDE BYGNINGER
J.Nr. 0141

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Molde

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ..72.000,-..

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ....ca. 580.....m²

Eldre bebyggelse areal .....m²

Areal av nybygg .....90.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) .....180.....m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

5 blad: planer, snitt, fasader og situasjonsplan

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

fjell

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

drenering med kultgröft

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

se situasjonsplan

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

se tegning

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

se tegning

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

se situasjonsplan

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

yttervegger av amerikansk bindingsverk med impr. trefiberplater, 2 lag papp og 1" vestlandsborkledning utvendig og 3/4" rupanel, et lag papp og trefiberplater innvendig

§ 81. Isolasjon:

utvendig grunnmur under terreng smöres 2 ganger med goudron

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X.)

2 lag asfaltpapp

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

bredde 90 cm, inntrinn 23 cm, opptrinn 19,3 cm

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

en rök- og en luftpipe i samme stokk
foruten ildtedene oppvarmes elektrisk
avtrekk i galvaniserte jernbaler

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

se tegning
intet lysareal mindre enn 1/10 av tilhörende gulvflate

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

se tegning

§ 109. Klosetter:

4 W.C.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 26. februar 19.52.

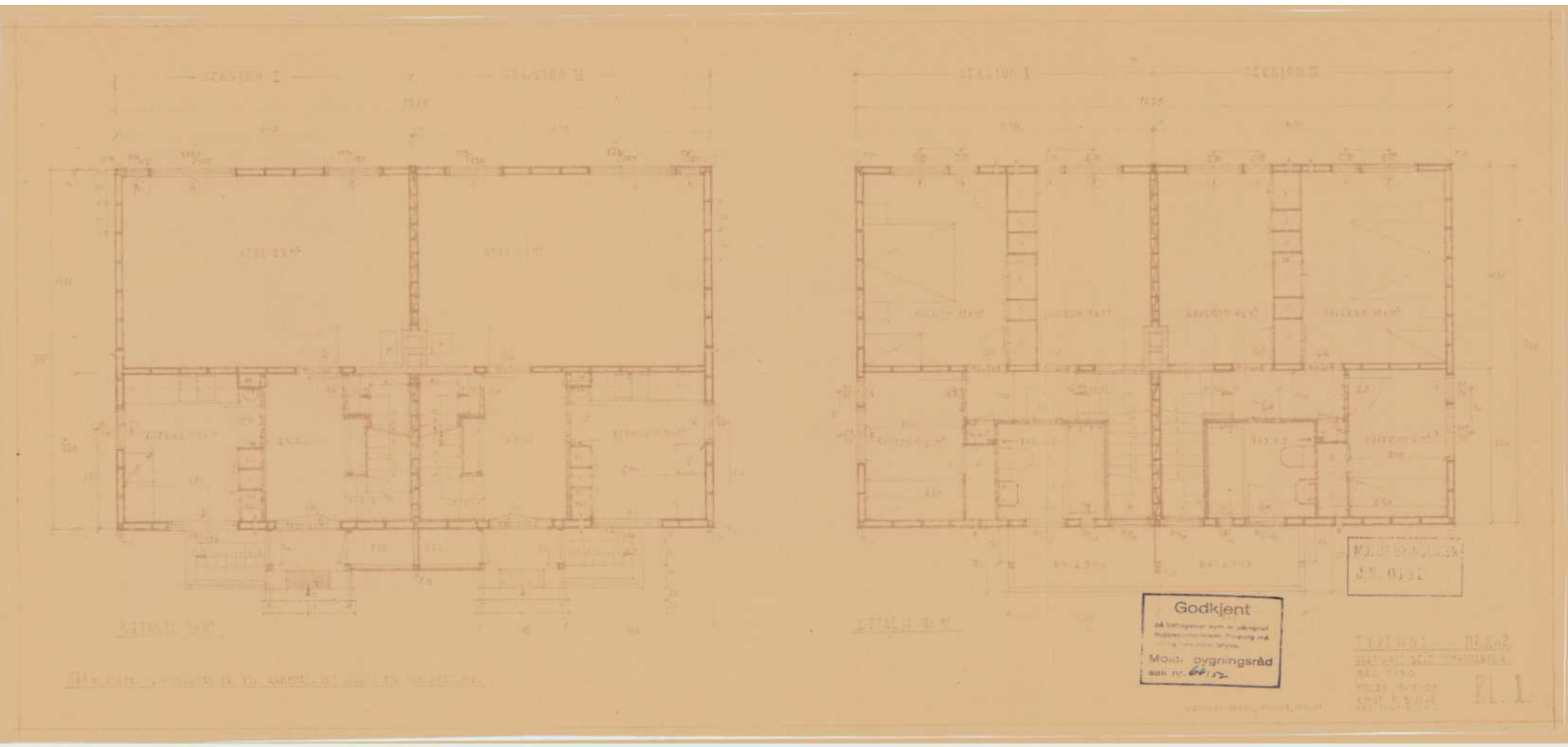
Konrad Lange Ingvald Skåmedal
byggherre. anmelder

ansvarshavende. anmeldes senere

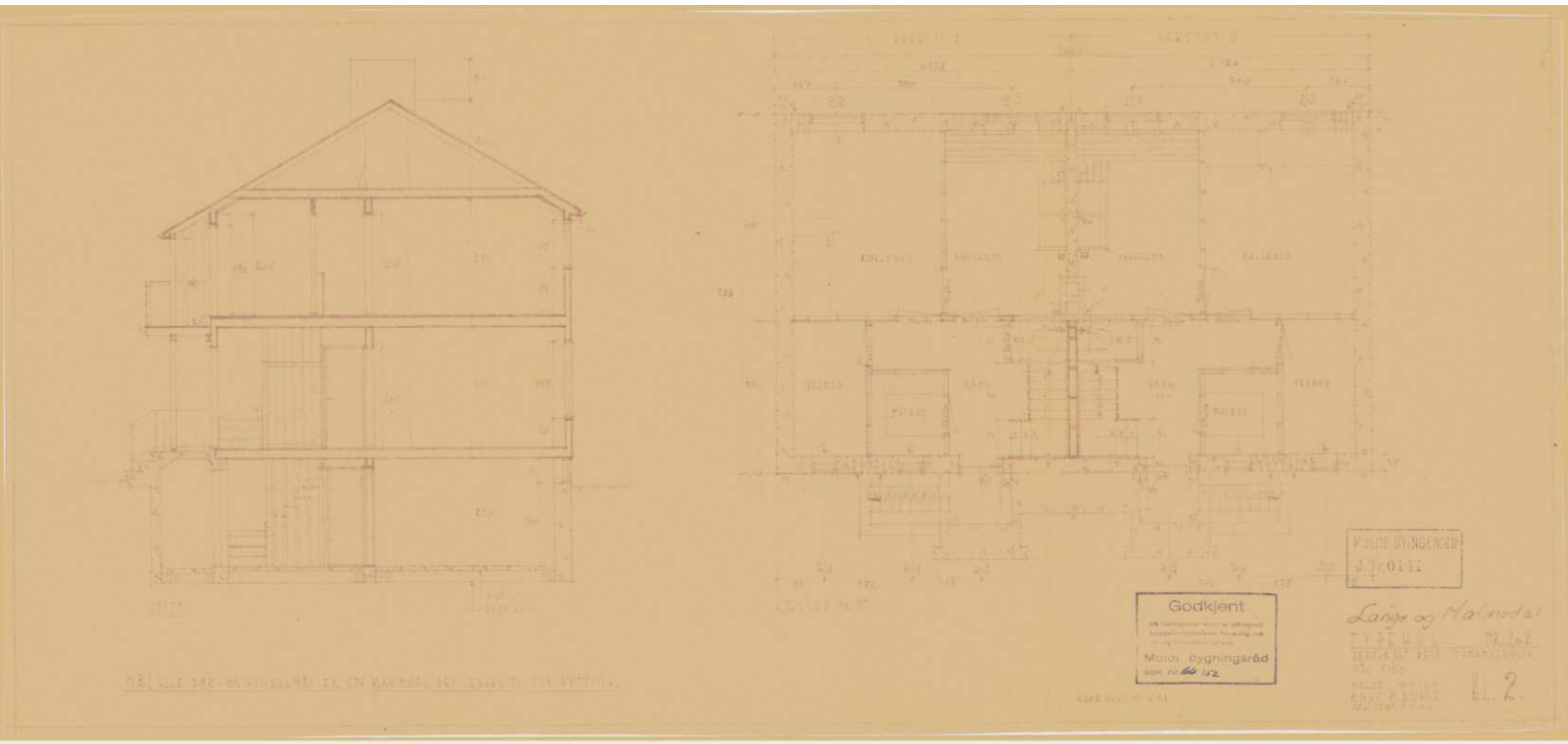
Byggemeldingen ble godkjent i bygningsrådets møte den 11.ds.,sak nr. 64. på betingelse av at der ordnes med forskriftsmessig klarekum for kloakken.

M o l d e bygningsråd, 12. mars1952.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.



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



Godkjent
Molde bygningsråd
sak nr. 66/52

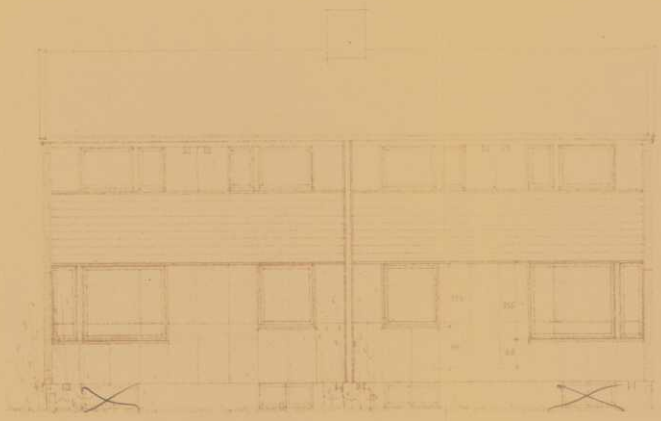
MOLDE BYGNINGER
J.nr. 0131

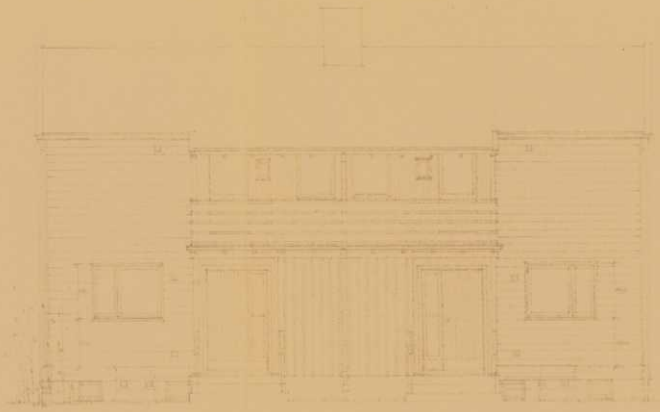
Lange og Halmedal

TYPE H.A.
NR. 2a1.

LL. 2.

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

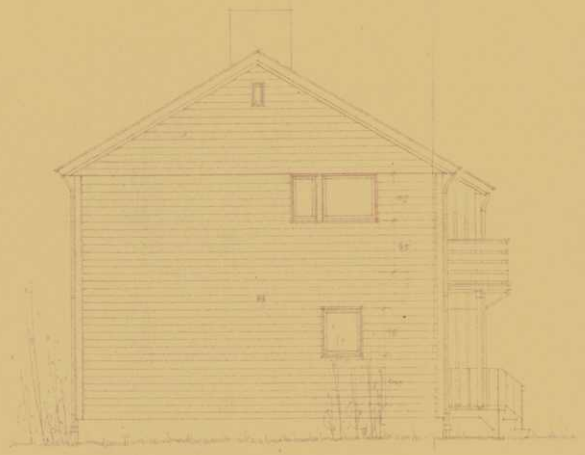




Godkjent
Molde bygningsråd
sak nr. 64/82

MOLDE BYINGENIØR
JAN 0131

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



MOT ØST.



MOT VEST.

MOLDE BYGNINGSRÅD
J.Nr. 0131

Godkjent
på betingelser som er påtegnet
medfølgende brev av dags dato
Molde Bygningsråd
Sak. nr. 64/82

TYPEHUS 82.202.
VEDTEKTSBELT TOMANNSBOLIG.
GNR. BNR.
MÅLE 1:50
DATO 8/82

PL 4.

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

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Clara Birgitte Outzen
Boråsvegen 36
6400 MOLDE

Arkiv:	Sak:	Saksbehandler:	Molde:
25/267		Janne K. Pedersen	31. juli 1998

M E L D I N G O M V E D T A K

---

pbl 284/98 **Søknad om tillatelse for oppføring av tilbygg og terrasse på bolighus, gnr 25, bnr 267, Boråsvegen 36. Clara Birgitte Outzen.**

Saksopplysninger

Ansvarlig søker: Sverre Outzen
Tiltakshaver: Sverre Outzen
Hjemmelshaver: Clara Birgitte Outzen

Søknaden er datert 22. mai 1998 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger, terrengprofil, gjenpart av kvittert nabovarsel.

Det søkes om byggetillatelse for tilbygg mot kommunal veg med bruksareal beregnet til 8,3 m², og terrasse mot sør på 11,2 m².
Tibygget vil komme ca 3,0 meter fra regulert vegkant, det søkes derfor om dispensasjon fra vegloven for en plassering 3,0 meter fra regulert vegkant.
Eksisterende bygg er et vertikalt delt bolighus. Eier av den andre boenheten, Boråsvegen 36 B, har tidligere fått dispensasjon for tilsvarende tilbygg.

Innkomne merknader/uttalelser

Byingeniøren har i brev av 19. juni 1998 gitt dispensasjon fra veglovens § 29 for oppføring av tilbygg 3,0 meter fra regulert vegkant. Det stilles følgende vilkår(sitat):

> Som en følge av at tilbygget ønskes plassert nærmere offentlig veg enn byggegrensen, skal Molde kommune holdes uten ansvar ved eventuelle skader påført bygningen ved utføring av vanlig vegvedlikehold, f.eks snøbrøyting m.v.

Kontoradresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:
Rådhuset	Postboks 53	71 21 92 00	71 25 78 89
6400 MOLDE	6401 MOLDE		

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr 0252, "Fjærlimarka", regulert til boligformål.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er ikke funnet tilfredsstillende.
Nabo mot sør, gnr 25, bnr 265, Boråsvegen 34 B, Arve Frode Aarøe, har ikke kvittert for mottatt nabovarsel.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet) i møte 1. september 1998.

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, ajourført med endringer sist av 28. juni 1996 nr 55, med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

For de tekniske krav er Byggeforskrift 1987 (BF) med endringer sist av 21. desember 1988 er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Tiltakshaver er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak, jf pbl § 100.

3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - situasjonsplan
   - terrengprofiler

4. Bygningen godkjennes brannteknisk iht. BF kap. 31 "Boliger" og den skal minst tilfredstille bygningsbrannklasse 4. Se forøvrig bygningssjefens vedlegg til byggetillatelser.

5. Boligen skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom og røykvarsler(e) som skal plasseres slik at alarmstyrken målt i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket. Kfr. byggeforskriftenes pkt 31:4.

6. Det skal sendes inn kvittert gjenpart av nabovarsel som viser at eier av gnr 25, bnr 265, Boråsvegen 34 B, Arve Frode Aarøe har mottatt nabovarsel.

7. Tilbygget godkjennes med avstand minst 3,0 meter fra regulert vegkant.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

8. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

9. Pkt. 6 skal være ordnet.

10. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, 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 byingeniøren, eller den etaten de hører under.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

11. Hvis det gjøres endringer, skal det før ferdigstillelse innsendes korrigerte anmeldelsestegninger som viser bygningen slik den er bygget. Vesentlige endringer skal forhåndsgodkjennes. Dette gjelder også utendørs arbeider, f.eks. fyllingsarbeider, forstøtninger m.m.

12. Bygningssjefen skal ha utstedt brukstillatelse eller ferdigattest etter anmodning fra ansvarlig utførende, jfr. pbl § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II § 19 og kap. V. Standardskjema utarbeidet av Molde kommune skal benyttes for anmodning.

Klageadgang

Vedtak kan i hht plan- og bygningslovens § 15 påklages. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføringen av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Trond Lage Edvardsen

Janne K. Pedersen

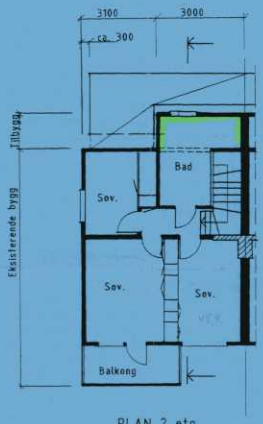
Vedlegg:
Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 2 til byggetillatelser. Boliger", datert 01.04.93

Gjenpart m/dokumenter + skjema for anmodning om brukstillatelse/ferdigattest:
Sverre Outzen, Storgata 57, 6400 MOLDE

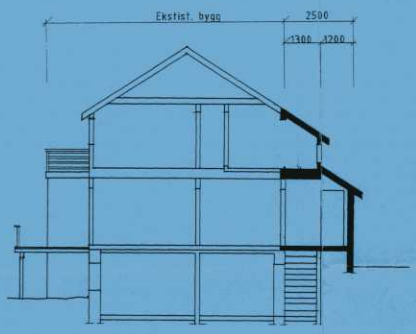
Gjenpart:
Byingeniøren v/Ulvund.-



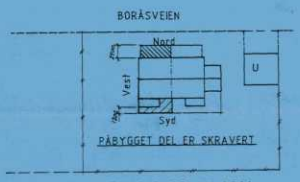
PLAN 1 etg.



PLAN 2 etg.



TYPISK SNITT

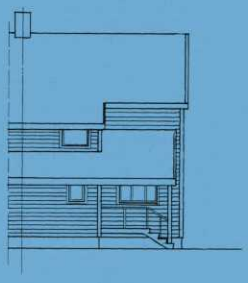


SITUASJONSPLAN 1:500.

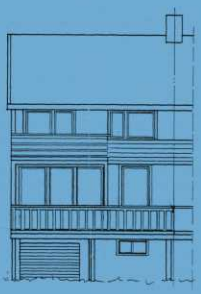
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
28.MAI1998
ARK.NR. 25/262

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 284/98 må lektes og etterkommes.
Molde, 31/7 -98

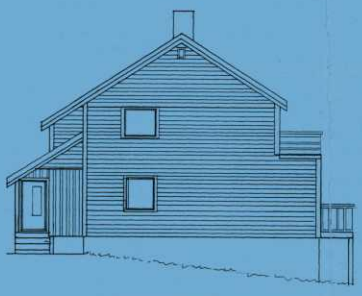
Bygningssjefen



FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE VEST

BRUKSAREAL/TILBYGG VEST DEL 2-M-BOLIG:
1. ETS: (2,80 x 2,55) = 7,14 ~ 7 m²
2. ETS: (3,00 x 0,90) = 2,40 ~ 2 m²
9,54 ~ 9 m²

BORÅSVEGEN 36A. BYGGHERRE BIRGITTE OUTZEN.
TILBYGG MOT NORD OG NY VERANDA MOT SYD. M: 1:100
TILBYGGET ER I SAMSVAR MED UTFØRT PÅBYGG I HUSETS ØSTRE DEL. AREAL CA. 11,5 m².
MOLDE 28 APRIL 1998. /Bentsen

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

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

OAa/OSk

Refereres i bygningsrådets møte 26. august 1986.

Sak 587/86. Garasje på gnr. 25, bnr. 267, Boråsvegen 36, Ingvald Malmedal.

Anmelder : Ingvald Malmedal
Byggherre: Ingvald Malmedal

Det søkes om godkjenning for oppføring av garasje med grunnflate 36 m2.

Kvittert nabovarsel er vedlagt unntatt for Boråsvegen 30.

Ingvald Malmedal søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

Merknad:

Naboers/gjenboeres merknadsfrist er ikke utløpt.

Gammel garasje står i grense mot kommunal gangveg og med utkjøring til denne. Denne vil bli revet. Ny garasje søkes plassert inntil kommunal gangveg og med utkjøring til Boråsvegen. Garasjen må imidlertid trekkes minimum 1 meter inn fra nevnte gangveg. Dette på grunn av snøbrøyting og for tilkomst for vedlikehold.

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. Byggeforskrift 1985 legges til grunn ved herværende vedtak.

2. Eksisterende garasje tilllates revet. Ny garasje tillates plassert minimum 4 meter fra regulert vegkant (trafikkareal) mot Boråsvegen og minimum 1 meter fra regulert vegkant for kommunal gangveg langs tomtas vestgrense.

3. Byggherre må treffe tiltak for å avlede overvann på egen tomt.

4. 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.

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

5. Avkjørsel fra offentlig veg, eller utvidet bruk av eksisterende veg, må godkjennes av byingeniøren for kommunal veg.
Avkjørselen må opparbeides etter de betingelser som eventuelt blir satt.
Kfr. veglovens § 40.

6. Garasjen tillates, med hjemmel i bygningslovens § 70 nr. 1, plassert så nær annen bygning som praktisk mulig med hensyn til normalt vedlikeholdsarbeid, dog ikke mærmere enn 1 meter.

7. For garasje som plasseres nærmere annen bygning enn 2 meter gjelder følgende:
De bygningsdeler (vegger og tak) som har mindre avstand enn 2 meter må utføres som B 30-konstruksjon uten åpninger (vindu, dør).
Garasjeport unntas fra dette krav.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 30:3221 og 34:44.

8. Garasjevegg som ligger 2 - 8 meter fra annen bygning kan utføres i tradisjonell ytterveggsmaterialer.
Veggen må være tett, også i raften.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 30:3221 og 34:44.

9. Garasje med inntil 50 m2 golvflate skal ved naturlig ventilasjon ha friskluftinntak og avtrekksåpning hver med et areal på minst 2 0/00 av golvflaten.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 47:135, pkt. 1.

10. Kvittert nabovarsel for eiendommen Boråsvegen 30 må forelegges bygningssjefen.

11. Naboers/gjenboeres merknadsfrist må være utløpt.
Kfr. plan- og bygningslovens § 94.3.
Dersom merknader er innkommet før fristens utløp må søknaden tas opp til ny behandling.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

12. Pkt. 10 og 11 må være ordnet.

13. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende Kraftselskapet eller Televerket over tomta.

14. Byggekontrollgebyrene må være innbetalt til kemneren i Molde.

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

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

16. Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

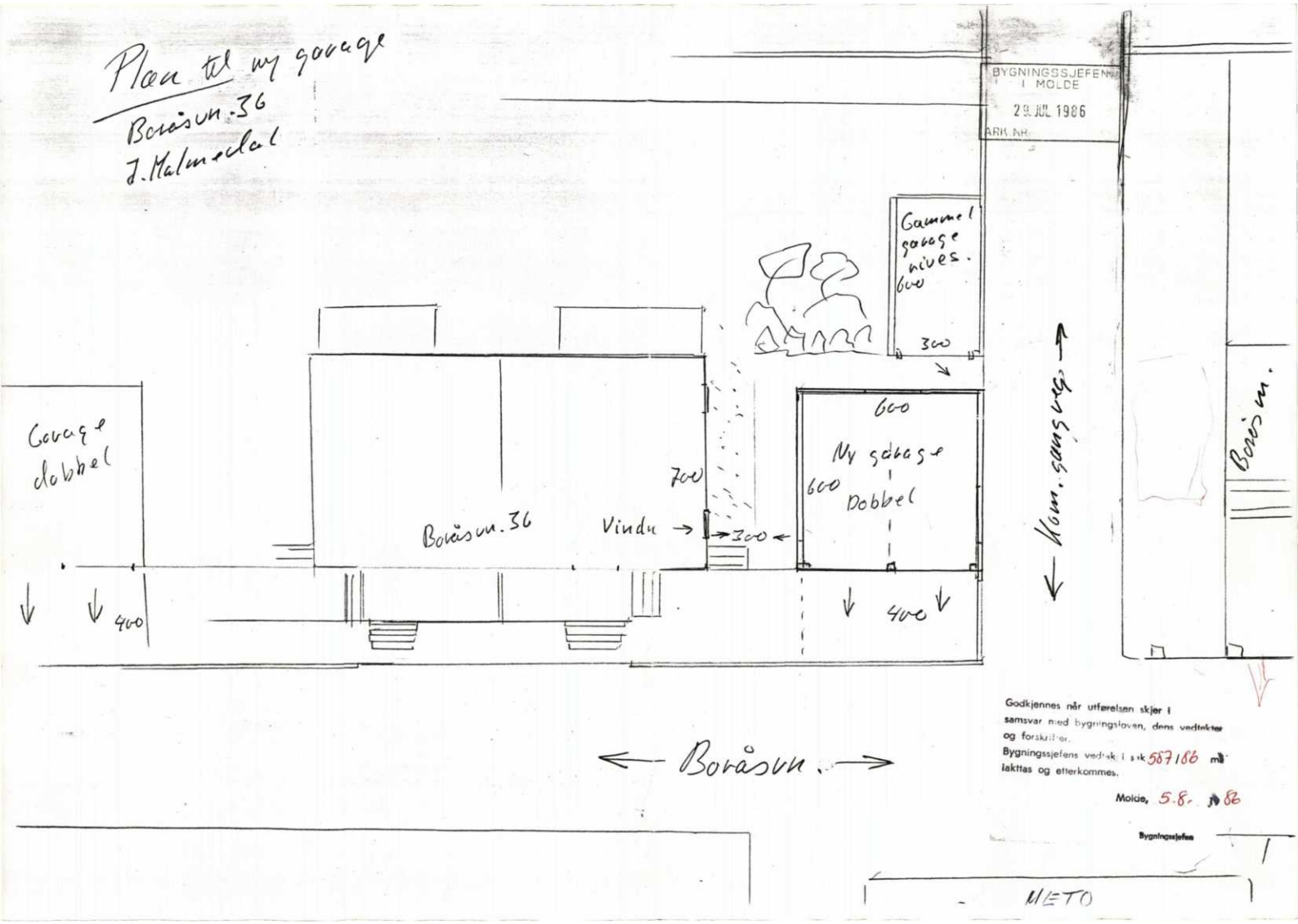
Ingvald Malmedal godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

Sendes Ingvald Malmedal, Boråsvegen 36, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 5. august 1986.

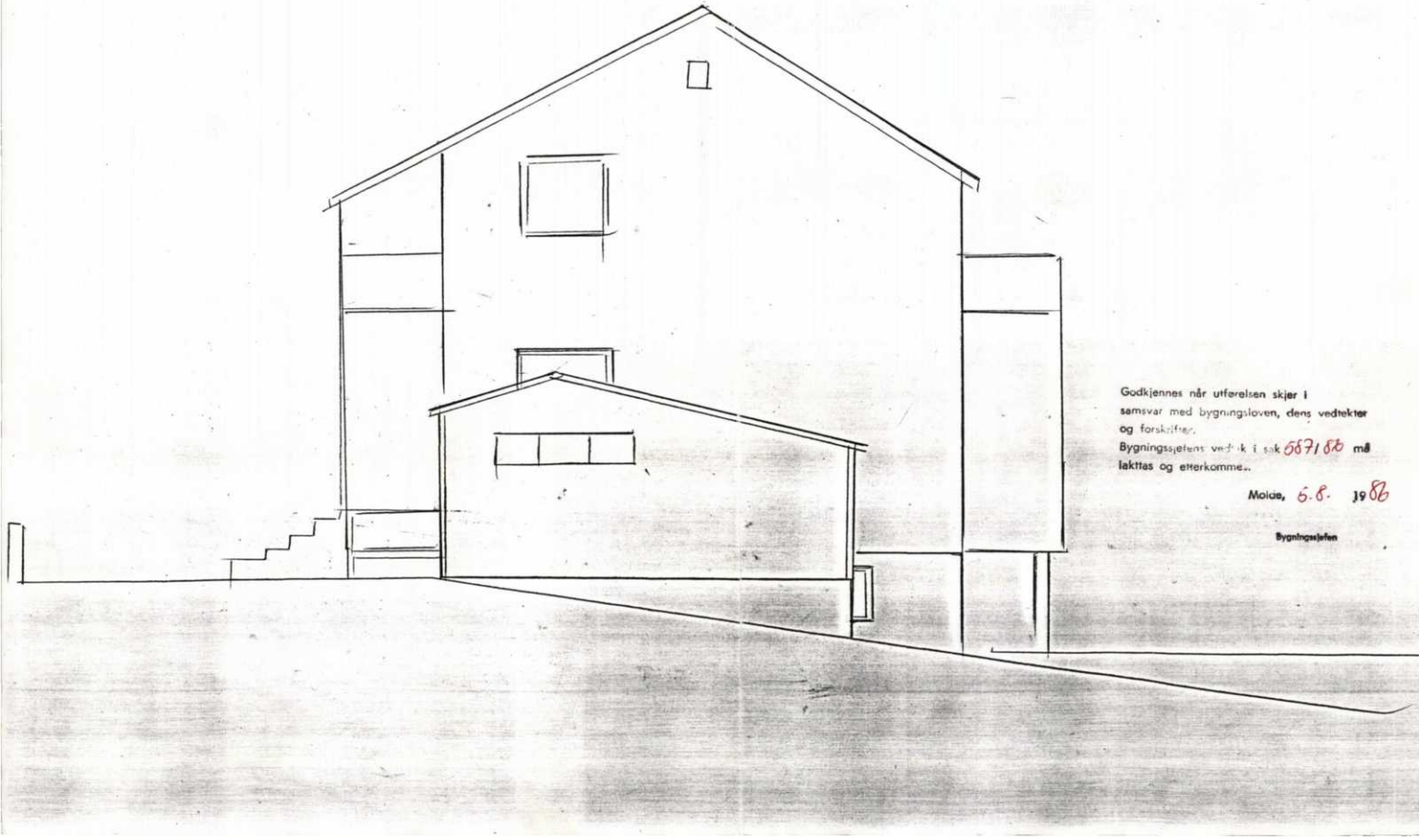
Grete Sildnes

Jann Reistad


Plan til ny garage
Boråsvn. 36
J. Malmedal
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
29. JUL 1986
ARK.NR.
Gammel garage rives.
600
300
600
Ny garage
600
Dobbel
700
Garage dobbel
Boråsvn. 36
Vindu
300
400
400
Kommunevei
Boråsvn.
Boråsvn.
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 587/86 må lakttas og etterkommes.
Molde, 5.8. 86
Bygningssjefen
NETO

Fasade vest.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
29. JUL 1986
ARK.NR.



Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 587/86 må lakttas og etterkomme.

Molde, 6.8. 1986

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
29. JUL 1986
ARK.NR.

Fasade nord, mot Boråsvn. 600 stålpannetak.

Boråsvn 36.

Vindu hjørnen (avstand lys) 300 → 300 ← Vindu hjørner

300

250

260 260

2 vippeporter.

Kom. vei ca. 400

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
29. JUL. 1986
ARK. NR.

Fasade sør.

Panel

600

Mur 80

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 587/86 må iakttas og etterkommes.
Molde, 5.8. 1986
Bygningssjefen

Fasade vest. - øst.

300

250

Panel

200

600

Mur 80

Fasade øst.

Panel utv.
Gipsplater innv.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

AREALOPPGAVE for mindre tilbygg, garasjer m.v.

/LH

Arbeidssted (adr.)	Gnr /bnr./festenr-seksjonsnr.		Bygningsareal
		Undereg.	
Boråsvegen 36	25/267	1.etg.	36,0m2
Arbeidets art / Bygningens art / Dato søknad / Dato vedtak		2.etg.	
		3.etg.	
Nybygg / Garasje / 587/86		4.etg.	
Byggherre / Adresse		5.etg.	
Ingvald Malmedal	Boråsvegen 36, 6400 Molde		36,0m2
		Røykpipe 1-3 etg.	Antall
		Røykpipe 4 etg.	

Molde 17.02.88

Otto Vist
Bygningssjef

Sendes til

- [ ] Byggherre
- [ ] Ansvarshavende
- [x] Kommer
- [x] Folkeregister/ligningskontor
- [ ] Anmelder

MOLDE KOMMUNE

Tore Boksasp
Boråsvegen 36
6415 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/01101-5	Kristine Jønsson	16.08.2022

25/267/0/0 Boråsvegen 36, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 25 / 267 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tore Boksasp

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til innvendig bruksendring innenfor en boenhet.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Vilkår
Vedtaket har 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.

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

Med hilsen

Kristine Jønsson
byggesaksbehandler

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
tegning ny plan

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.07.22. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Søknaden gjelder bruksendring innenfor en boenhet. Arealet som bruksendres utgjør en leilighet, vurderes å ikke være en ny boenhet etter plan -og bygningsloven.

Kommunens vedtak forutsetter at det er intern gjennomgang mellom første etasje og kjelleren. Det er videre en forutsetning at alle relevante tekniske krav er oppfylt, herunder vinduer i alle rom.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan nr. 0252 «Regulering av Fjærlimarka, mellom gamle og nye bygrense». Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Tiltaket gjelder innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk og det er i henhold til byggesaksforskriften § 5-2 femte ledd ikke krav om nabovarsel i denne typen saker.

Byggeprosjektet

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med formålet i plan. Det er reguleringsplanen som er gjeldende for eiendommen så fremt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn.

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

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

Fravik fra byggteknisk forskrift

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

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

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

Det er ikke søkt om fravik fra byggeteknisk forskrift, og kommunen forutsetter at tiltaket er i tråd med relevante krav.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Gebyrer og videre oppfølging

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

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Molde brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi

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

datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

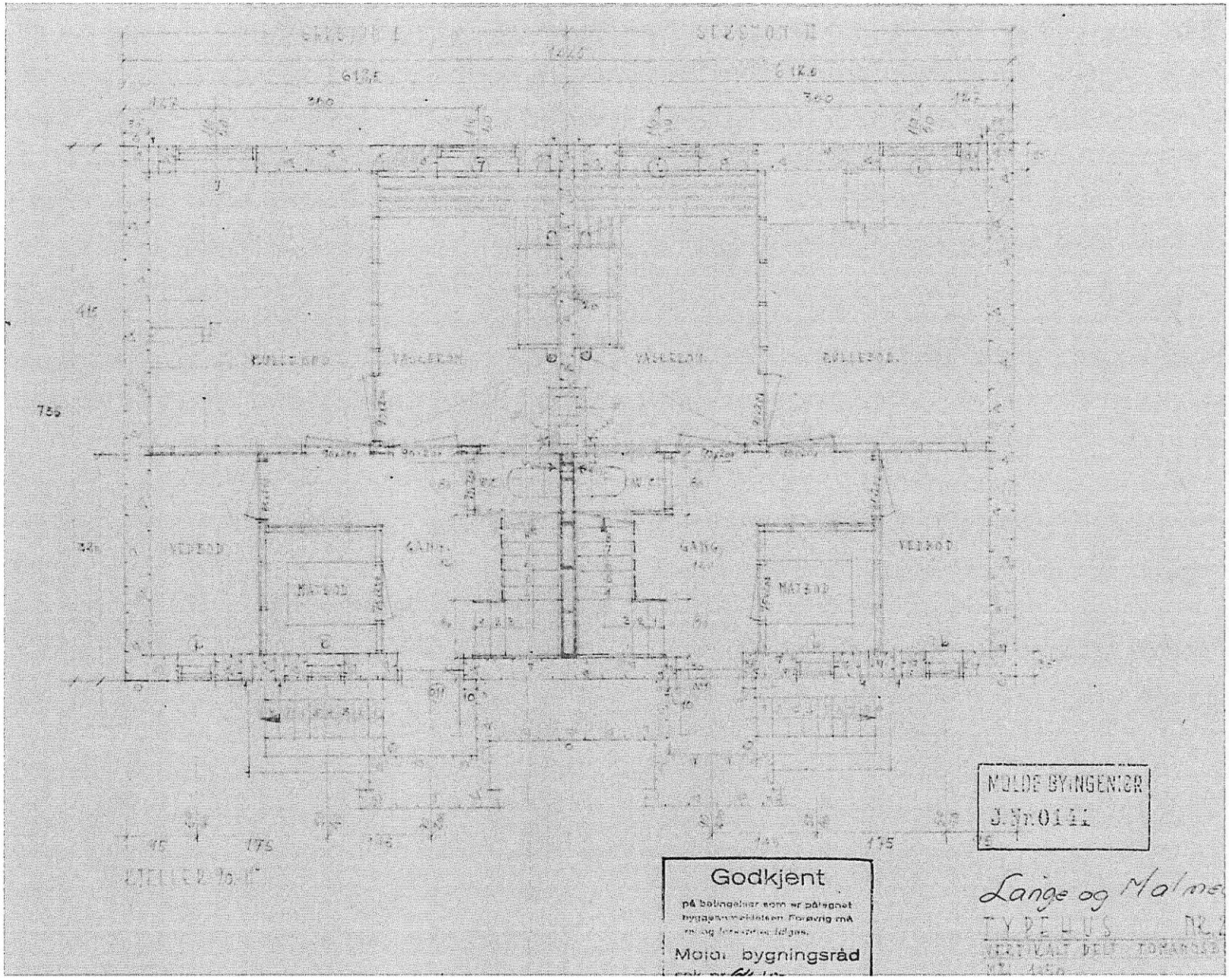
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

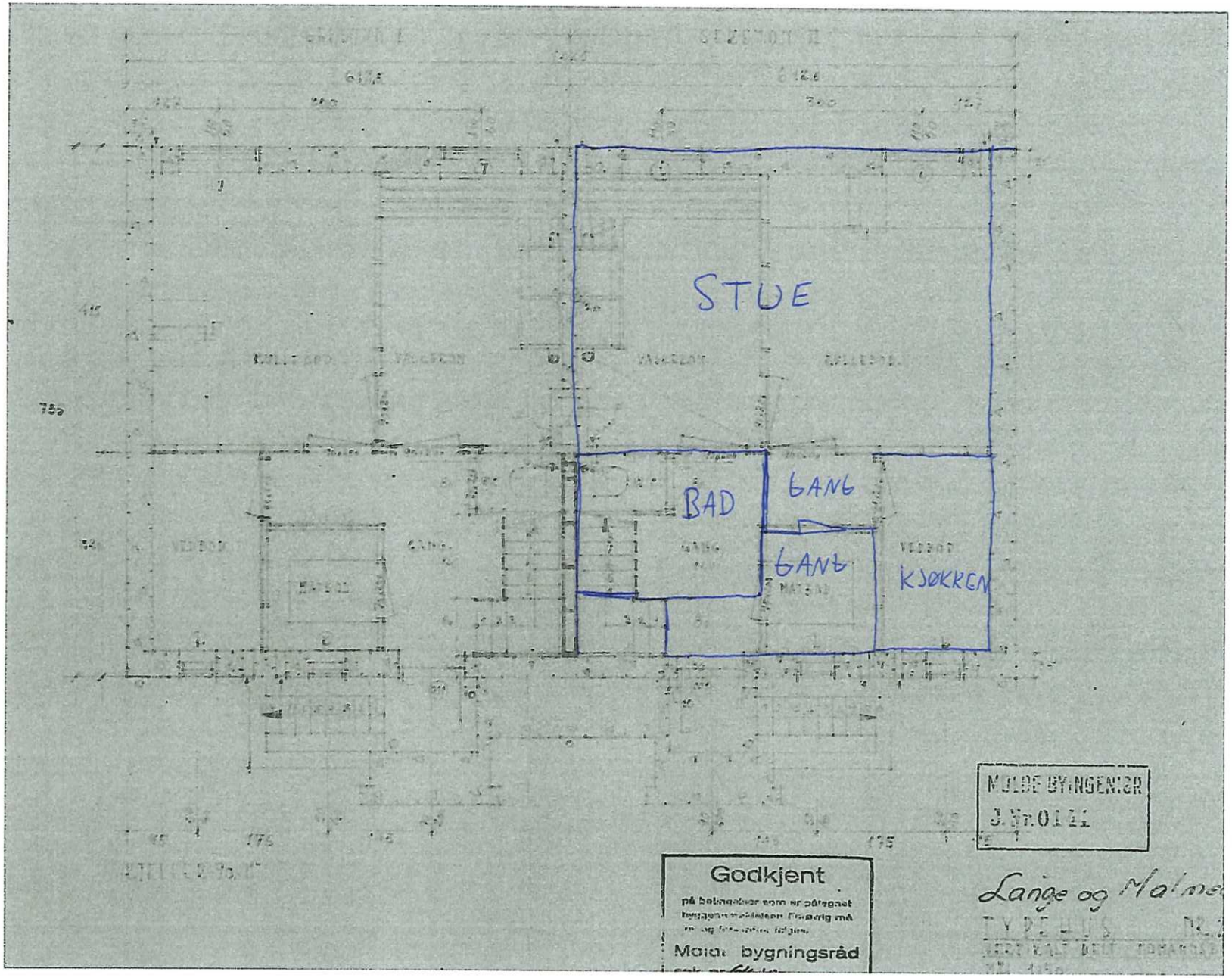
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

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


MATSAL
MATSAL
GANG
GANG
Godkjent
på bolingelser som er påtegnet byggenemndsmøtet. Forøvrig må
Molde bygningsråd
MOLDE BYINGENIØR
3.3.1011
Lange og Malme


STUE
BAD
GANG
GANG
KJØKKEN
MØRE BYGNINGER
J.Nr.0121
Godkjent
Molde bygningsråd
Lange og Malme

MOLDE KOMMUNE

SNEKKER-TEAM AS
Årøsetervegen 35
6422 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/01307-5	Lene Johansen	18.02.2025

25/267/0/0 Boråsvegen 36, ferdigattest for ny balkongdør

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	25 / 267 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig prosjekterende:	SNEKKER-TEAM AS
Ansvarlig utførende:	SNEKKER-TEAM AS
Tiltakshaver:	Tore Boksasp

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærende konstruksjon for ny balkongdør.

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

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

Med hilsen

Molde kommune
Lene Johansen
byggesaksbehandler

Stine Ugelvik Kanestrøm
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
SNEKKER-TEAM AS

Kopi til:
Tore Boksasp

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 17.02.2025. Søknaden var komplett.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-24/01307.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Dato: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**25**	Bnr:	**267**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Boråsvegen 36, 6415 MOLDE**						

Det ble gitt tillatelse til oppføring av tilbygg i 1998 og bruksendring i 2022, se vedlegg. Det er ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse.

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.

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Boråsvegen 36, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 327 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 327 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

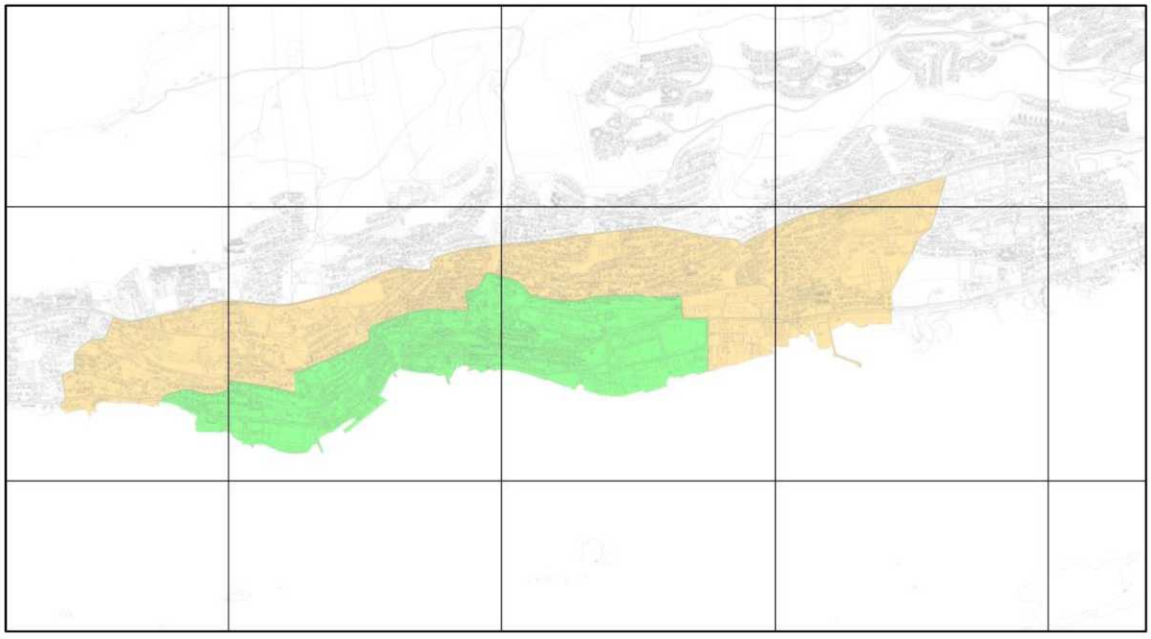
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

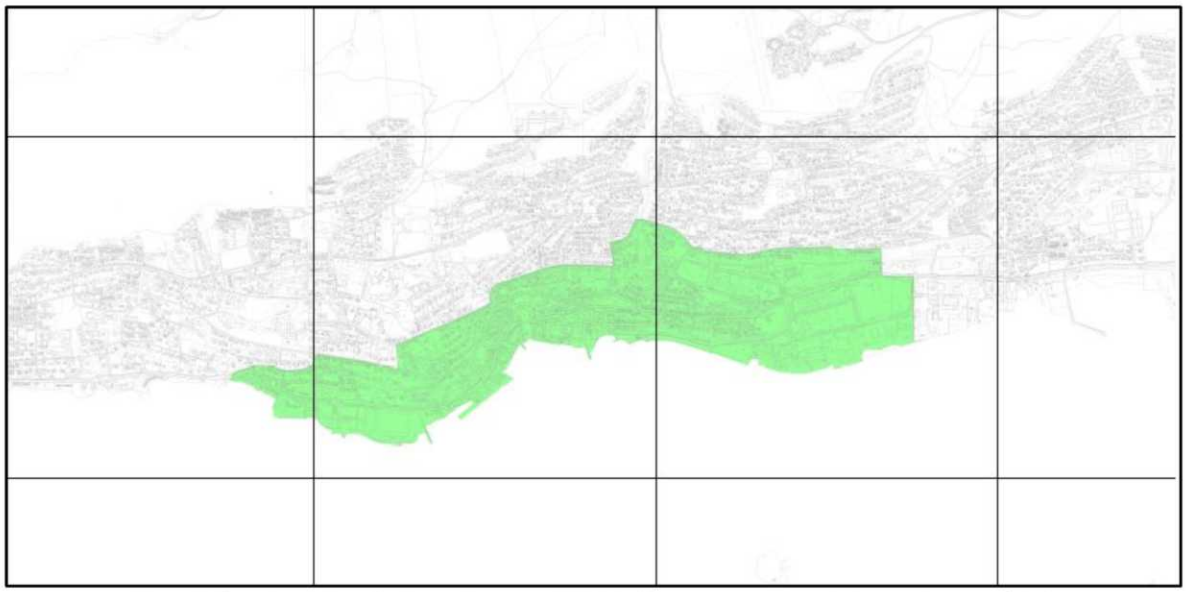
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

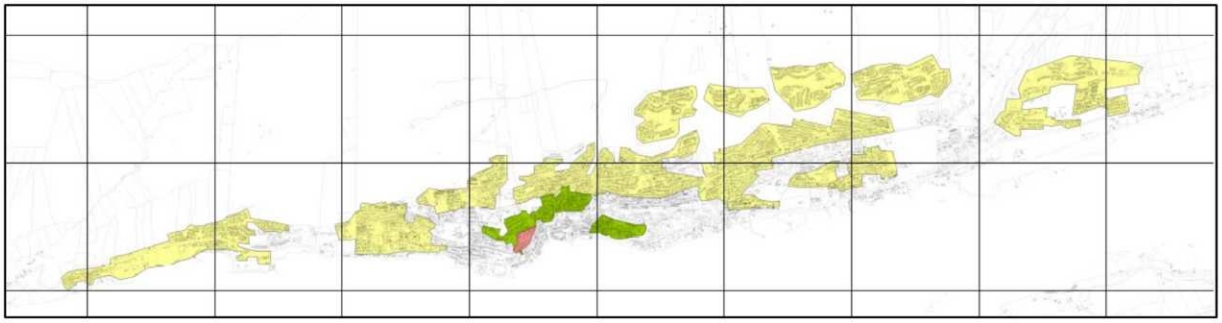
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

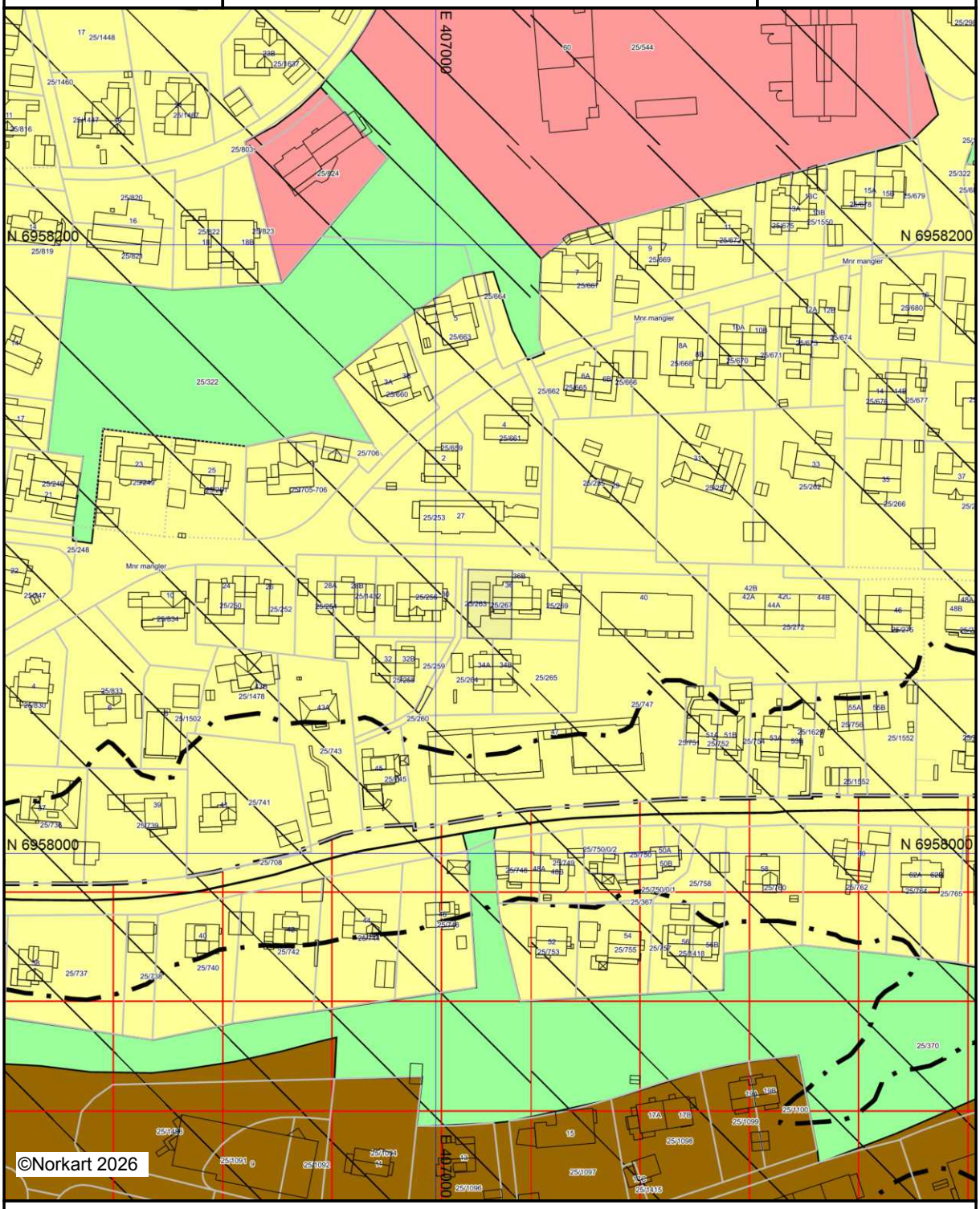
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/267
Adresse: Boråsvegen 36
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

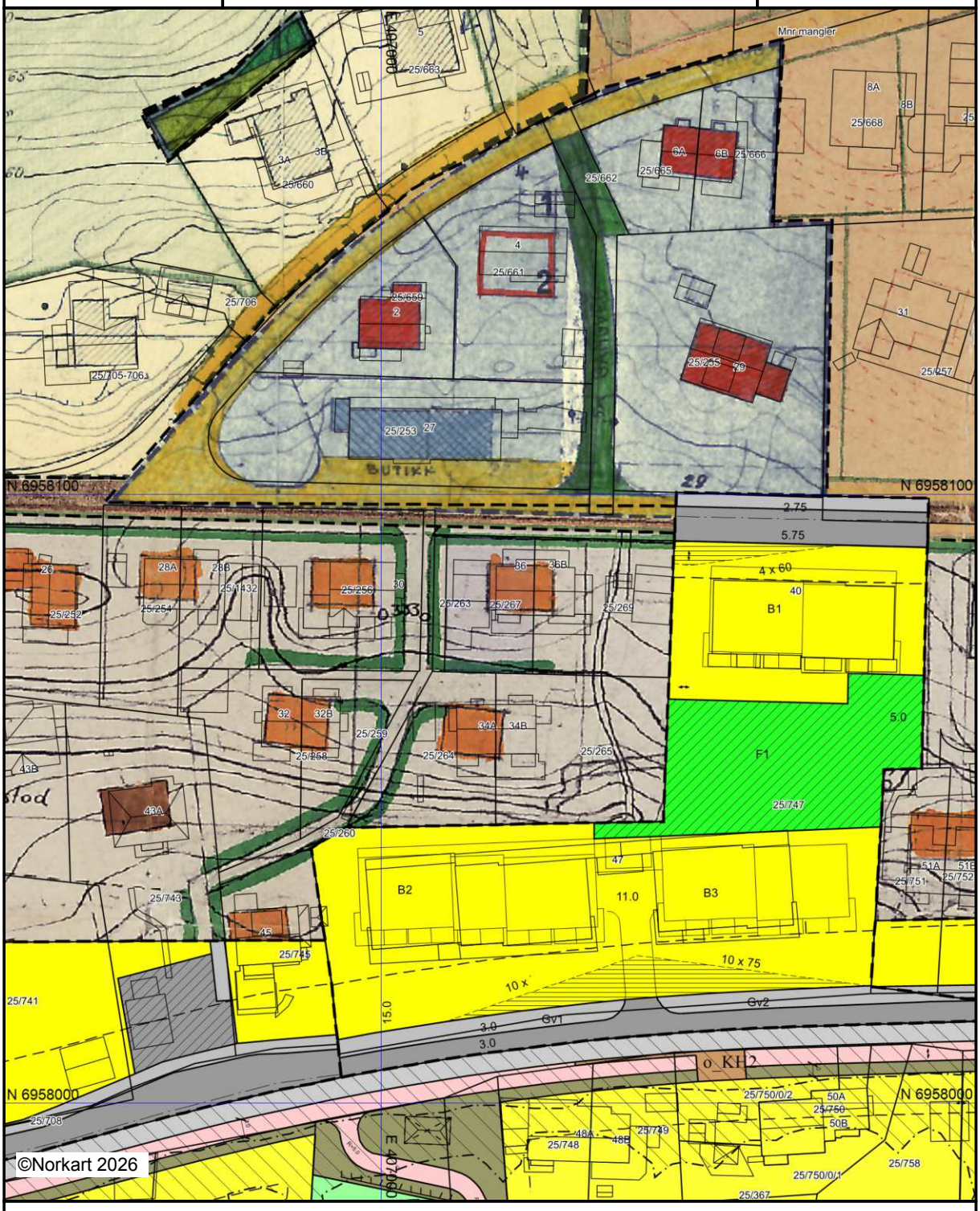
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/267
Adresse: Boråsvegen 36
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

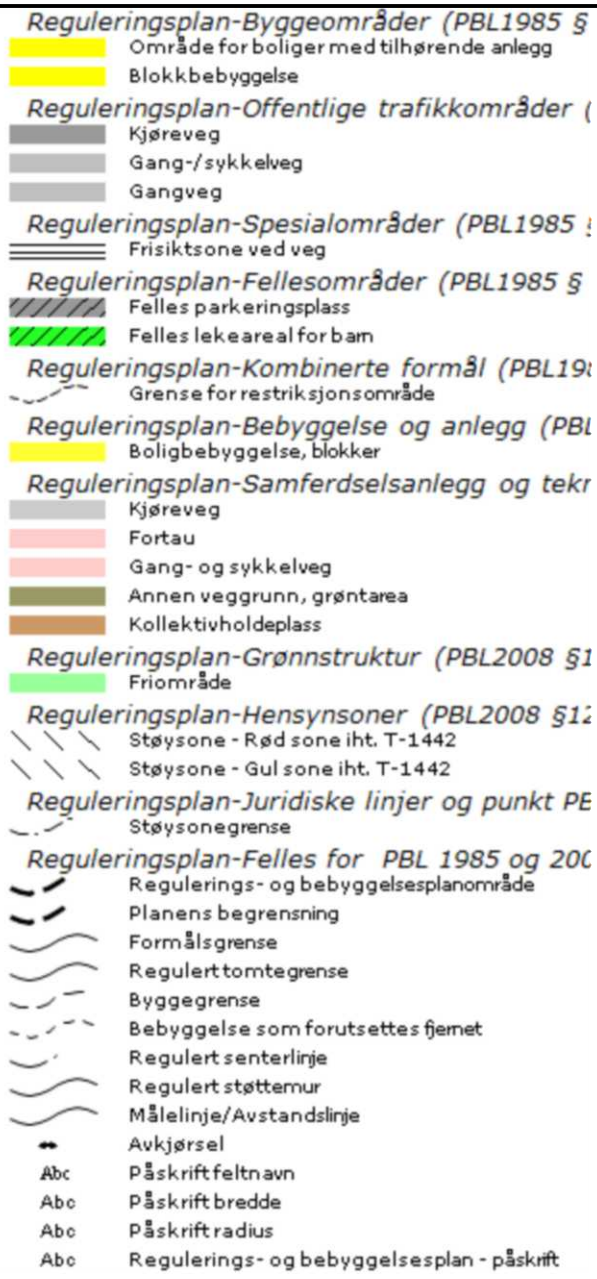
N

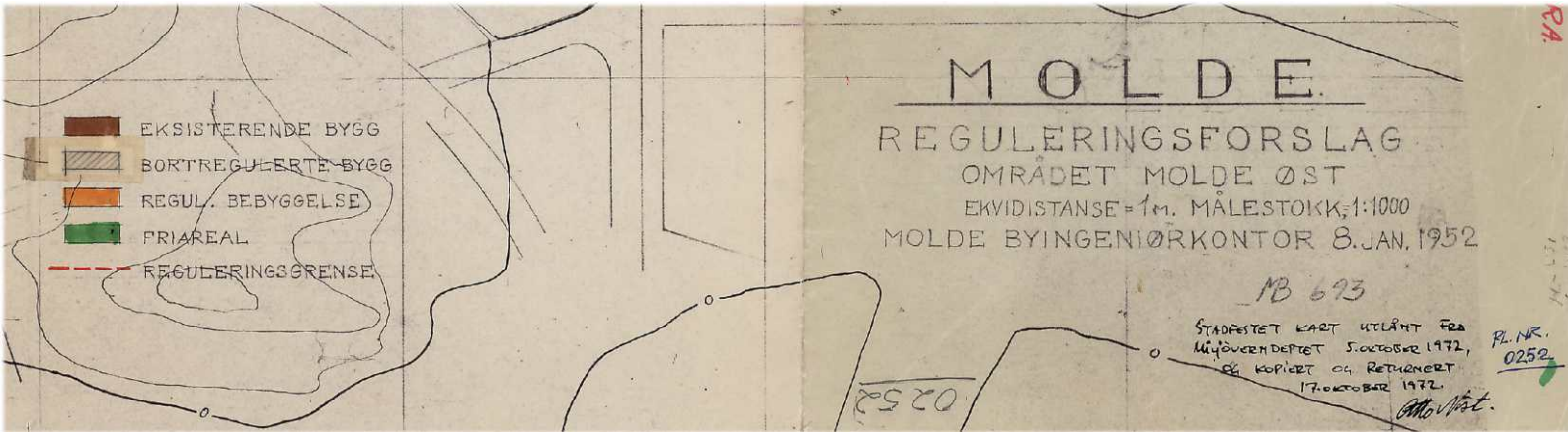
UTM-32



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





MOLDE.

REGULERINGSFORSLAG

OMRÅDET MOLDE ØST

EKVIDISTANSE = 1m. MÅLESTOKK 1:1000

MOLDE BYINGENIØRKONTOR 8. JAN. 1952

MB 623

STADFESTET KART UTLÅNT FRA MILJØVERNDEPTET 5. OKTOBER 1972, OG KOPIERT OG RETURNERT 17. OKTOBER 1972.

Pl. NR. 0252

P4

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/267
Adresse: Boråsvegen 36
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Abc Regulerings- og bebyggelsesplanområde

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

Dato: 28.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**267**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Boråsvegen 36, 6415 MOLDE**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

Gnr 25/253, Boråsvegen 27: Tillatelse gitt til oppføring av garasjeanlegg (2023), se vedlagte illustrasjon.

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.

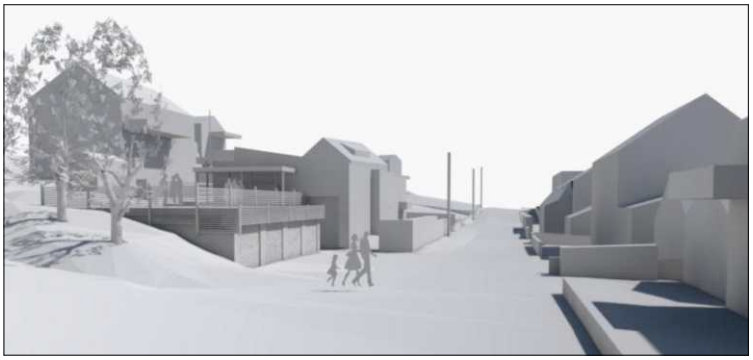


Eksisterende situasjon



Omsøkt situasjon





Boråsvegen 27

PROSJEKTNR. 202166

Perspektiv

DATO 26.01.22

TEGNET AV TK

Arkitektene bbw as

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 28.05.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**25**	Bnr:	**267**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Boråsvegen 36, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 27.02.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 24.04.2024
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.

Utskriftsdato: 28.05.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Boråsvegen 36, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 570,72 kr
Eiendomsskatt	8 764,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	3 233,94 kr
Sum	**22 028,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	127 m2	12.63	1/1	0 %	1 603,63 kr	400,91 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	127 m3	12.70	1/1	0 %	1 612,39 kr	403,10 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	127 m2	15.01	1/1	0 %	1 905,95 kr	476,49 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	127 m3	14.60	1/1	0 %	1 854,84 kr	463,70 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	338,75 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%	2489200 Prom	3.60	1/1	0 %	8 961,00 kr	2 240,25 kr
Bruksareal (BRA)	25%	127 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**22 628,86 kr**	**5 657,21 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.

Vegstatuskart

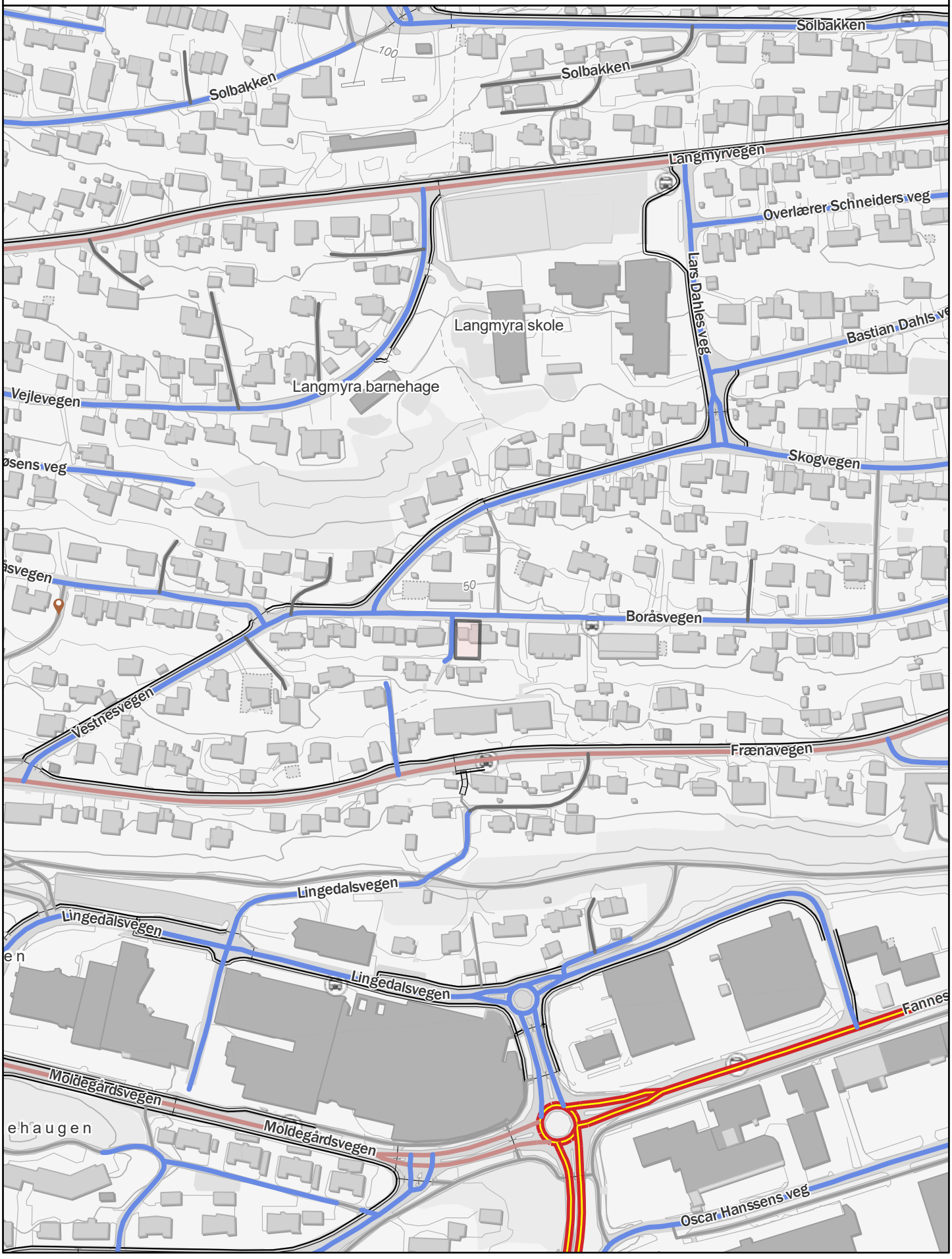
Kommune: Molde

Matr.nr. : 25/267/0/0

Adresse: Boråsvegen 36, 6415 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 28/05/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Skatteetaten

Dato
28.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 25 Bnr 267 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Boråsvegen 36, 6415 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 889 183
Som sekundærbolig:	kr 3 556 731

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Boråsvegen 36, 6415 MOLDE**	
Dato for energimerking **07.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308389**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13482489**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **267**
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 **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 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 **250,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 348 kWh**



Boråsvegen 36, 6415 MOLDE

Detaljering

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

Boråsvegen 36, 6415 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

DEN NORSKE STATS HUSBANK

DAGBOKFØRT

02 MAR 79 02137

SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Boråsvegen 36 C	Molde	Monrad Lange
Boråsvegen 36	Molde	Ingvald Malmedal

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Molde, den 26. februar 1979.

Monrad Lange
Boråsvegen 36 C
Molde

Ingvald Malmedal
Boråsvegen 36
Molde

Til vitterlighet :

Kristian Lunde

Unni Owren

HB-1805

10-61

DATO | D.NR.
30.6.77 05702
SORENSKRIVEREN I ...

5702

MÅLEBREV
nr. 2748
Molde Kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 62 og 63
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt 13. juni 1977 **Rekvirert av** Monrad Lange
Ingvald Malmedal

Parsell av Boråsvegen 36

Betegnet Boråsvegen 36 C

Hjemmelsinnehaver Monrad Lange
Ingvald Malmedal

Innkalt til forretningen **Møtt ved forretningen**

BESKRIVELSE

Delingen er godkjent av bygningsrådet i sak 137/77.

Parsellens form og beliggenhet fremgår av målebrevskartet i målestokk 1 : 200.

Arealet er: 317,3 m^2

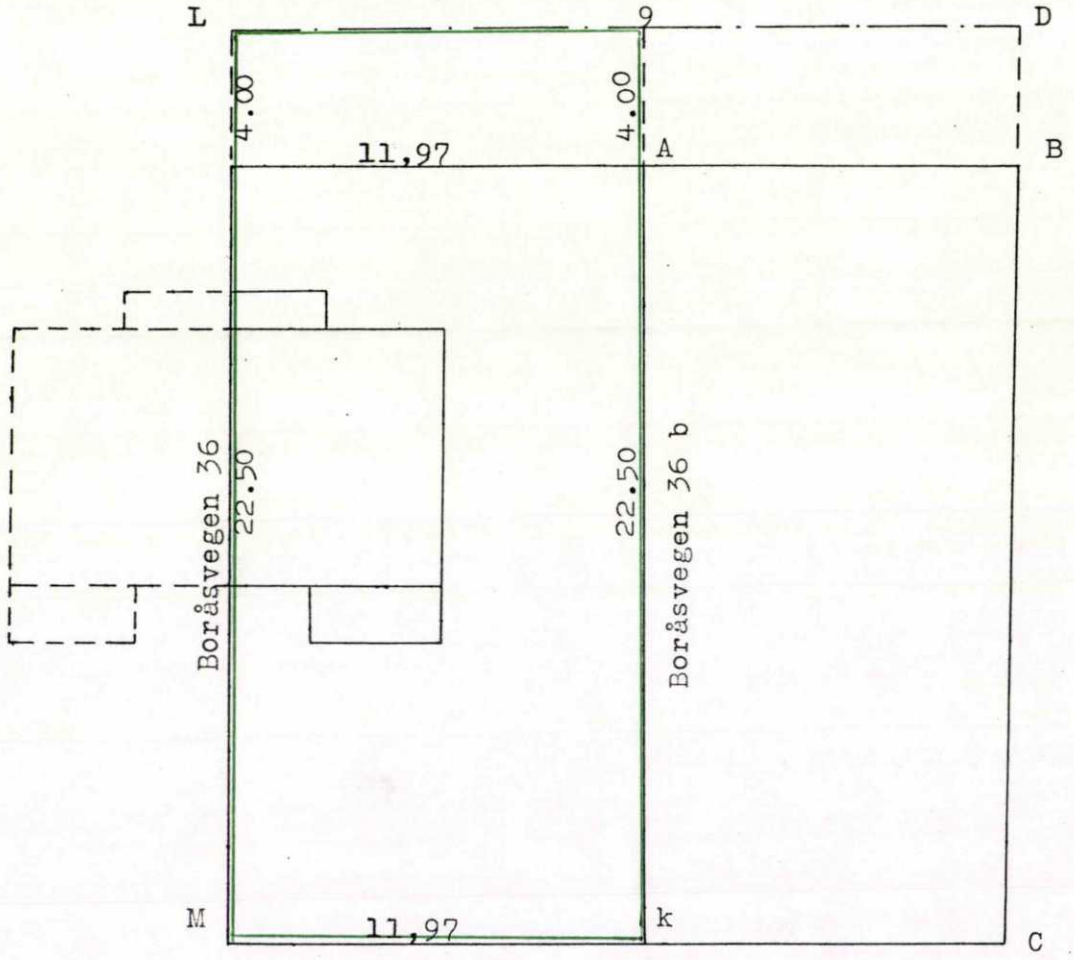
Oppmålingssjefen i Molde,
15. juni 1977

Dahltrykk - Molde 300-8-76

KART

J.nr. 2748.

Over Boråsvegen 36 c **Målestokk** 1 : 200 **Areal** av tomt 269,4 m²
av gategrunn 47,9 "
Samlet areal 317,3 m²



Boråsvegen 34.

Pkt.	x	y
L	70.000	114.090
9	70.000	126.060
k	43.500	126.060
M	43.500	114.090

Dagbok nr. 1254 1952 28/4
Romsdal sorenskriverembete.

J. nr. 1664

Målebrev

Oppmålingssjefen i Molde,

gjør vitterlig: År 1952, den 28/2 ble en lovlig oppmålingsforretning holdt over en parsell av Moldegård, gnr.25, bnr.1 og administreres av undertegnede i overvær av vitnene og var alle vedkommende innvarslet etter berammelse som inntas sålydende:

Etter rekvisisjon av Hans T.N.Møller

blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde tors dag den 28/2

dette år kl. 10.00

over "A g n e s"

hvorfor eier av bemeldte grunn Hans T.N.Møller og de tilgrensende tomters og grunners eiere og bygslere herved innvarsles, der og da å avgi møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og iaktta sine tarv.

Oppmålingssjefens kontor, Molde den 27/2 1952

Til kartvitner oppnevnes
Reidar Larsen, Ragnar Strøm.

Ragnar Strøm (sign).

Lovlig varsel vedtas av undertegnede
Som eier: Hans T.N.Møller (sign).
Som leiere: Monrad Lange, Ingvald Malmedal.

Beskrivelse:

Grunnens grenser påvistes og oppmåling foretokes i henhold til de påviste merker. Grunnens form, størrelse og beliggenhet fremgår av omstående kart i målestokk 1 : 200. Det tas forbehold om rett til endring i grunnens grenser når stadfestet reguleringsplan foreligger.

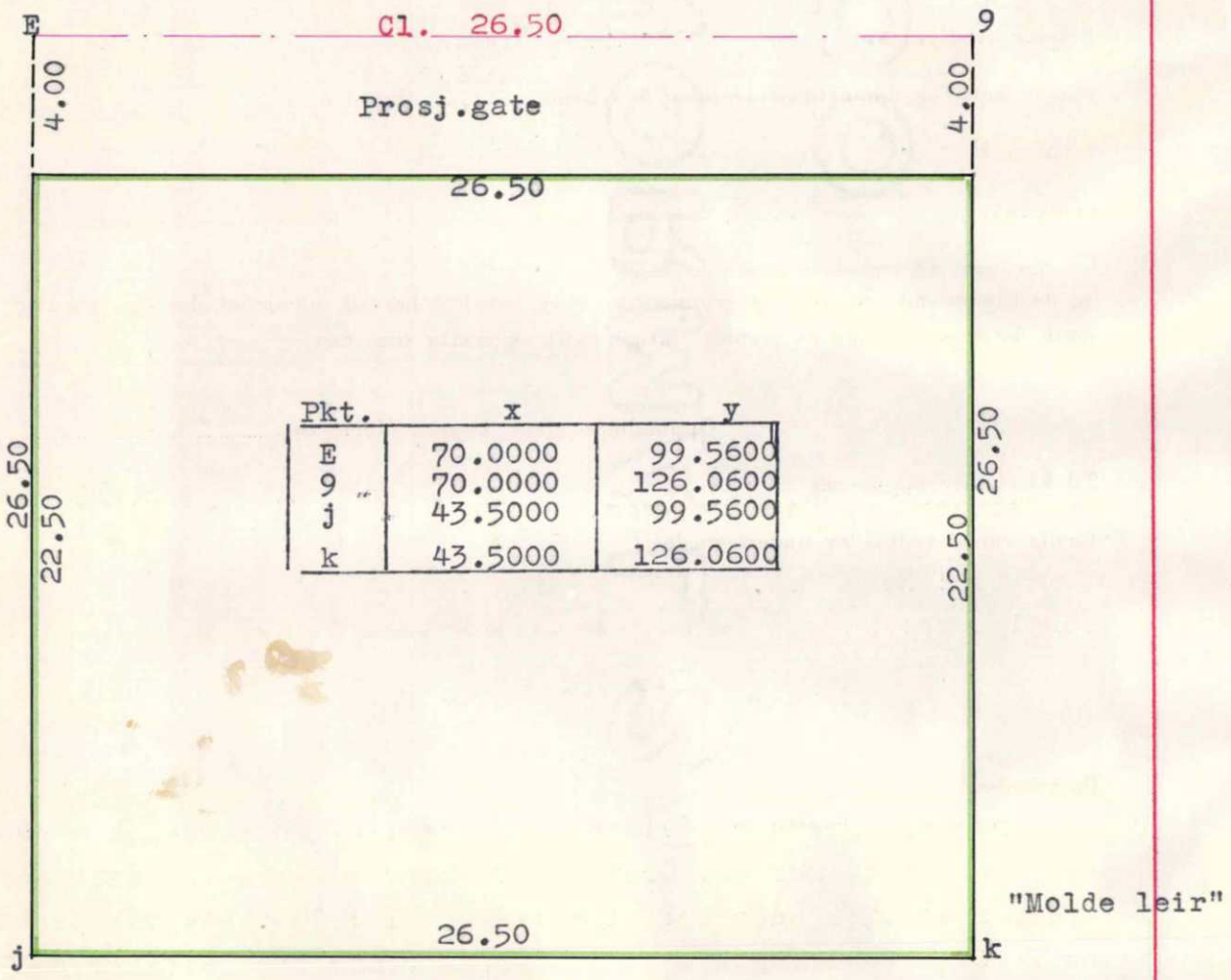
Molde oppmålingssjef 23/4 1952.
Knaare Samdal
(i sem)

K a r t

over parsell "A g n e s" av gnr.25,bnr.1 Moldegård.

Målestokk 1 : 200

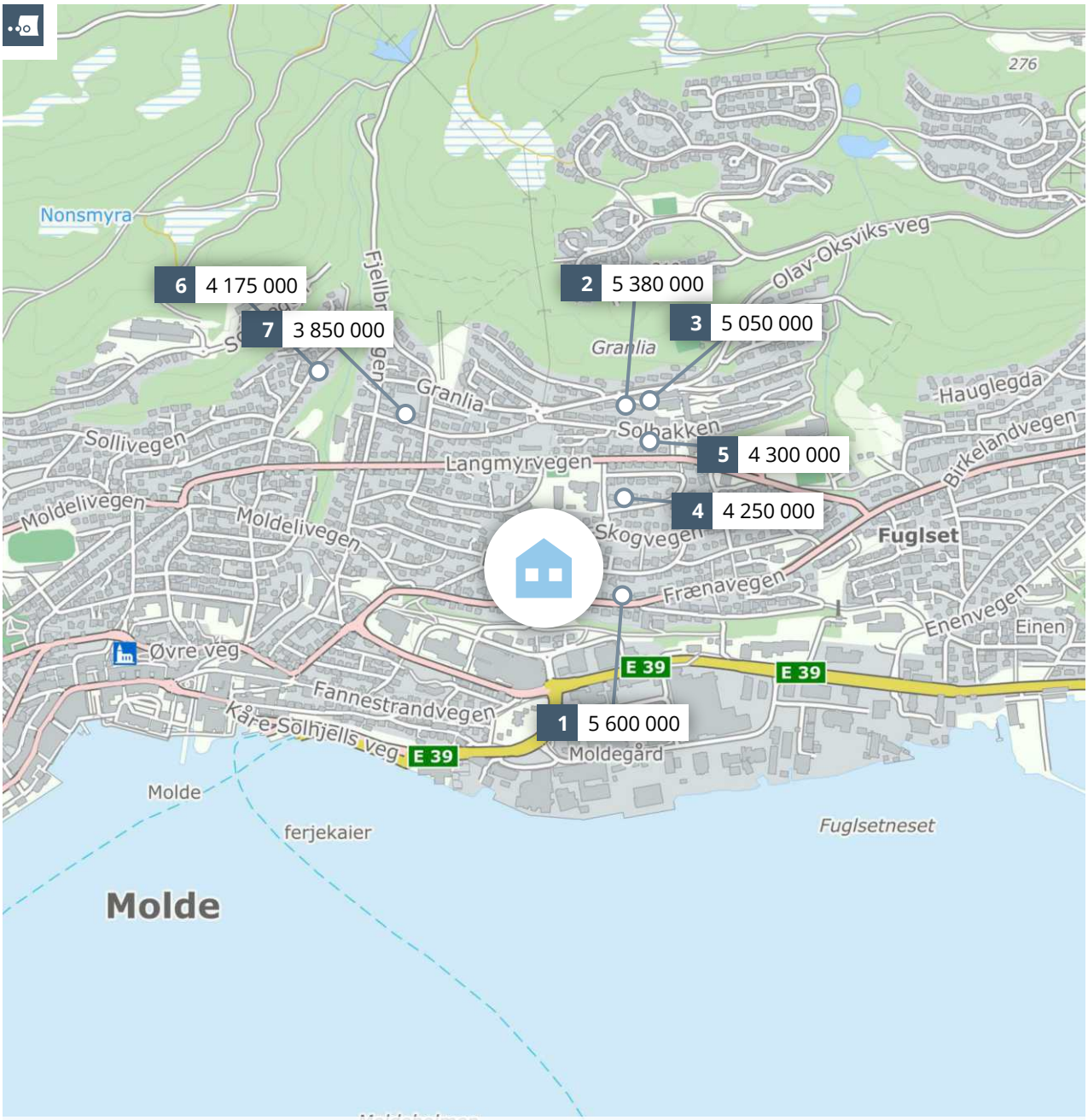
Areal av tomt: 596,3 m²
av veggrunn: 106,0 "
Samlet areal: 702,3 m²



Pkt.	x	y
E	70.0000	99.5600
9	70.0000	126.0600
j	43.5000	99.5600
k	43.5000	126.0600

Moldegård, gnr.25,bnr.1

Gebyr . . . . kr. 15.00
Kartvitnepenger kr. 1.50
Tilsammen kr. 16.50



Meglers verdivurdering

BORÅSVEGEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 09.06.2026

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

Boråsvegen 36, 6415 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 25 BNR 267 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS LANGMYRA

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	32 847
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frænavegen 61 A				03.02.2026	5 600 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**37 086**
	151 m²	1956	416 m²	3 sov						
2	Granlia 24 B				10.04.2026	4 850 000	**5 380 000**	0	5 380 000	**34 268**
	157 m²	1968	509 m²	2 sov						
3	Granlia 30 B				22.04.2026	5 000 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**27 596**
	183 m²	1968	731 m²	3 sov						
4	Bastian Dahls veg 3 B				09.04.2025	4 190 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**28 912**
	147 m²	1964	642 m²	5 sov						
5	Solbakken 42 A				27.03.2026	4 200 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**27 564**
	156 m²	1964	433 m²	5 sov						
6	Fagerlivegen 48				13.02.2026	4 200 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**28 793**
	145 m²	1953	805 m²	3 sov						
7	Solbakken 5				15.05.2026	3 950 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**27 899**
	138 m²	1957	741 m²	3 sov						

Eiendommen ligger på Langmyra med gangavstand til blant annet Langmyra barneskole, Romsdal videregående, Roseby og sentrum.

Eiendommen er flott opparbeidet med skjermet hage med terrasse, pergola, gressplen og drivhus fra 2024. I tillegg har boligen sørvendt veranda i 1. etasje og balkong i 2. etasje.

Følgende høydepunkter trekkes frem:
- Lys og romslig stue- og kjøkkenløsning med overflatestandard fra 2025.

- Varmepumpe.
- Nytt ildsted i 2023.
- 3 soverom.
- Romslig bad/vaskerom med dusjløsning i tilbygg.
- Utleiemulighet etablert i 2020 med kr. 8 000,- pr. mnd i inntekter.

Boligen har blant annet hatt følgende oppgraderinger i nyere tid:
- Ombygging av underetasjen i 2020, herunder etablering av bad.
- Uteområdet ble oppgradert i 2024 med ny plen og drivhus.
- Stue og deler av kjøkken ble pusset opp i 2025.
- Flere nyere vindu.

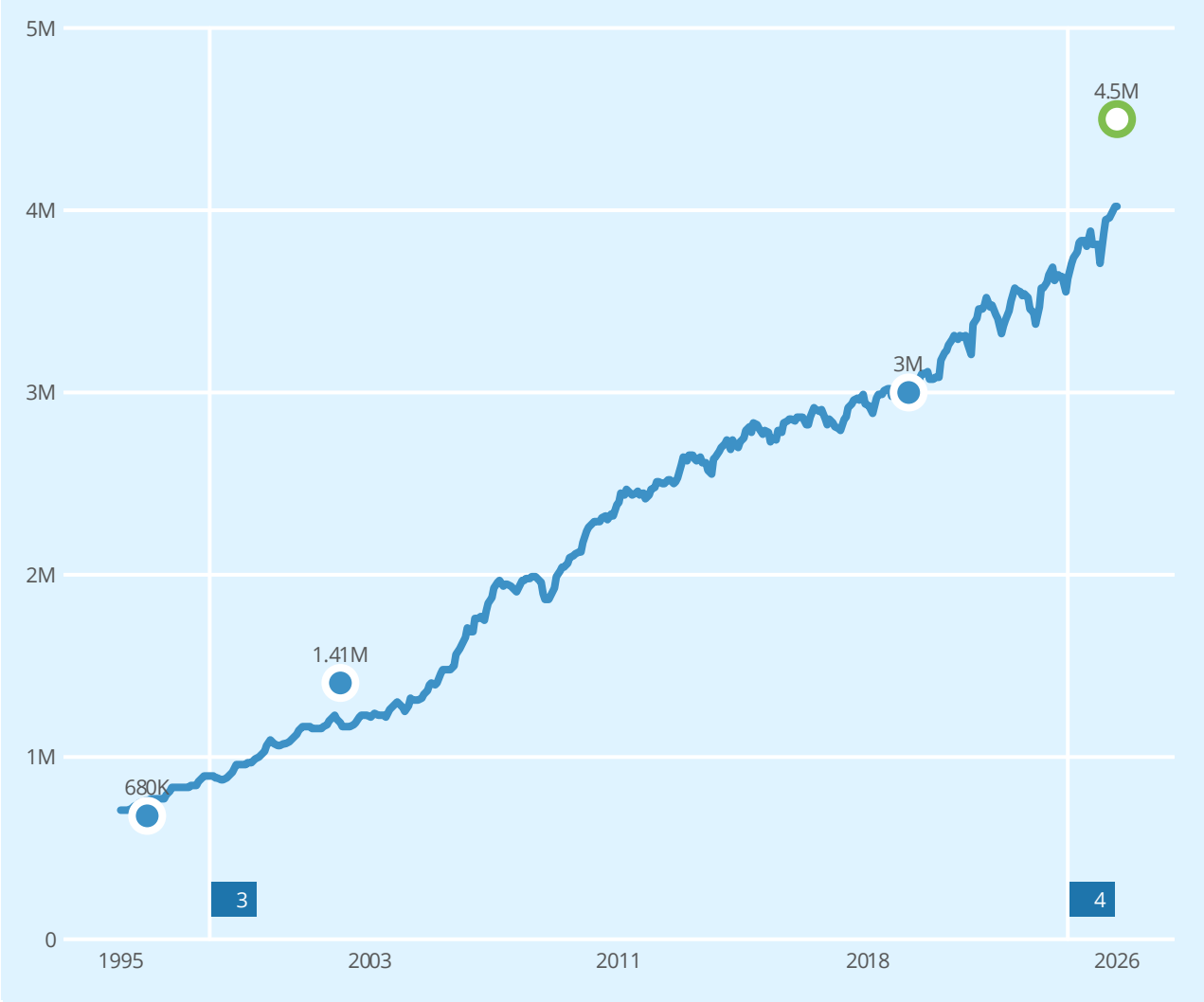
I juni 2026 blir det installert nytt vindu i soverom mot sørøst, og nytt vindu og balkongdør på hovedsoverom.

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
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2019	17.01.2020	03.03.2020	3 200 000	3 000 000	0	3 000 000	5
26.06.2002	08.07.2002	01.10.2002	1 300 000	1 410 000	-	1 410 000	
06.08.1996		06.08.1996	-	680 000	-	680 000	

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

Tomannsboliger til salgs i 6415 MOLDE nå

1
tomannsboliger til salgs

3.7M
3.6M
3 490 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Tomannsboliger solgt i 6415 MOLDE siste 12 mnd

14
tomannsboliger solgt

3.7M
3 687 000 Salgspris i snitt
3 644 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 847 Boråsvegen 36 Totalpris 4 500 000

31 172 MOLDE kommune i snitt siste 12 mnd

28 932 Grunnkrets 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:
Boråsvegen 36, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 267, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260074

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.
