PRIVATMEGLEREN

FRÆNAVEGEN 50A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Frænavegen 50A , 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 750, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2344 **Eiendomsverdi ref nr:** LP3087

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Boligen er en tomannsbolig oppført i 1954. Bygningen er oppført med reisverk/bindingsverkskonstruksjon og fasader kledd med eternittplater fra byggeår. Taket har saltaksform med takkonstruksjon i tresperrer, og er tekket med Decra/Powertekk-plater, antatt omlagt på slutten av 1990-tallet. Grunnmur er oppført i betong med sparestein. Gulv mot grunn er støpt betong, og etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Boligen har naturlig ventilasjon, vannrør i hovedsak av kobber fra ulike tidsepoker og avløpsrør av plast/eldre røropplegg.

Oppgraderinger og moderniseringer (opplesinger i utdrag fra forrige salgsoppgave):
Kjøkkeninnredning fra HTH, montert ca. 2012
Bad oppgradert med flislagte overflater, varmekabler, vegghengt toalett og nyere innredning (tidspunkt ikke dokumentert)
Overflater i boligen er løpende fornyet med laminatgulv, malte flater og panelplater
Ny tapet på vegg i hovedsoverom
Etablert vedovn i stue
Spotbelysning oppgradert til energibesparende LED
Fiber/internett installert
Opparbeidet uteområde med platting og blomsteravskillere
Oppført mindre uthus/lagerbod i hage
Parkeringsplass utvidet/forlenget mot vest

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater av ukjent alder, antatt omlagt på slutten av 1990-tallet. Fasader er kledd med eternittplater fra byggeår, med enkelte felt med liggende bordkledning ved garasje/inngangsparti. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årganger, hovedsakelig 2004, 2009 og 2012. Boligen har malt ytterdør og balkongdør av eldre årgang. Det er sydvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, trepanel, malte smartpanelplater og malte plater/trepanel i himlinger. Gulv mot grunn er støpt betong, og etasjeskiller er trebjelkelag. Det er registrert skjevheter/retningsavvik i gulv. Boligen har teglsteinpipe fra byggeår med ildsted montert. Innvendig trapp er malt tretrapp, og innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst oppusset i 2007, med flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet har baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Ny innredning og dusj er opplyst montert ca. 2020. Det er utført hulltaking og fuktsøk uten registrerte unormale fuktforhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og har HTH-innredning fra ca. 2012 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn og koketopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner i kobberrør fra ulike tidsepoker, hovedsakelig eldre røropplegg. Hovedstoppekran er opplyst plassert i annen boenhet. Avløpsrør er av plast fra ulike tidsepoker, med opplyst utskifting av avløpsrør under kjellergulv i 2024. Ventilasjon er naturlig via ventiler. Varmtvannstank er ca. 200 liter fra 2007 og plassert i garderobe. Det er innlagt fiber. El-anlegget har automatsikringer fra ulike tidsepoker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i dels flatt og dels skrånende terreng mot sør. Det er gruset innkjørsel og utearealer med plen/hage. Rundt deler av grunnmur er det etablert pukk og singel, som tyder på at det kan være utført drenerende tiltak. Byggegrunn og fundamentering er ikke dokumentert. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde og ikke synlige for kontroll.

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

Rekkverk på veranda har lavere høyde enn dagens anbefalte krav og åpninger som kan gjøre rekkverket klatrevennlig for barn. Det kan ikke konstateres tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Det anbefales nærmere vurdering og eventuelle tiltak for å bedre sikkerhetsnivået.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

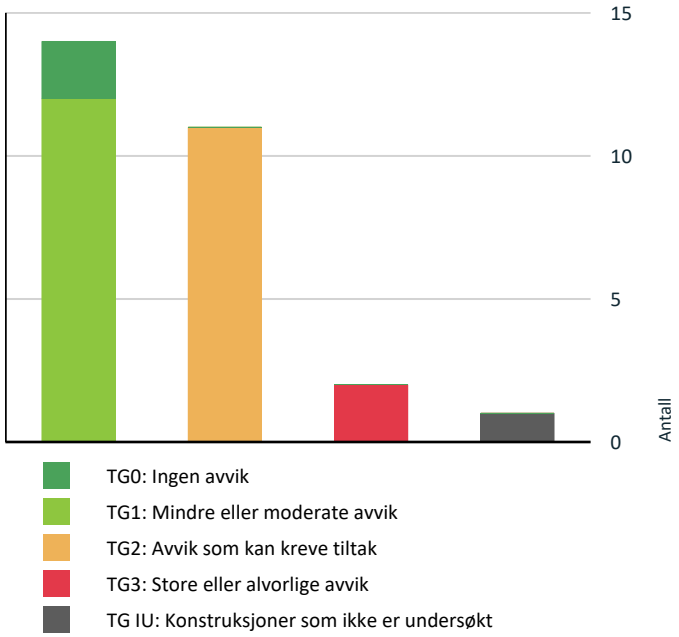
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er påvist avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens planløsning og bruk. Kott, toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad. Videre er vegg mellom stue og kjøkken fjernet, og det er opplyst/antatt at dette har vært en bærende konstruksjon. Det er også foretatt endringer i takkonstruksjon/bæring med etablering av skjult limtredrager i kaldloft som bæring. Endringer som avviker fra godkjente tegninger kan medføre at tiltakene er søknadspliktige og mangler nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene. Inngrep i bærende konstruksjoner og takkonstruksjon stiller krav til dokumentasjon på dimensjonering og utførelse. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførte arbeider, herunder eventuelle beregninger og godkjenninger, samt å avklare forholdet med kommunen dersom dette ikke foreligger. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet knyttet til konstruksjon og lovlighet. Arbeidet ser fagmessig utført ut.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

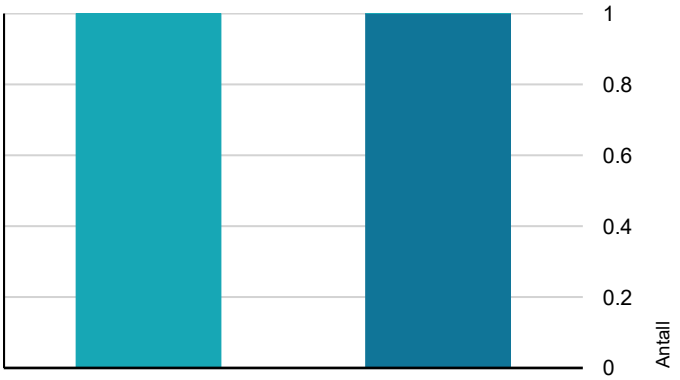
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard sett i forhold til alder og type. Innvendige overflater består i hovedsak av laminatgulv, trepanel, malte smartpanelplater og malte plater/trepanel i himlinger. Kjøkkeninnredning fra HTH er opplyst montert ca. 2012. Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst oppusset i 2007, med flislagte overflater, gulvvarme, vegghengt toalett og nyere innredning/dusjløsning fra ca. 2020. Boligen har vedfyring, panelovner og gulvvarme på bad.

Vedlikehold
Boligen fremstår som løpende vedlikeholdt og modernisert over tid, men flere bygningsdeler har alder, slitasje eller utførelse som tilsier behov for videre vedlikehold og oppfølging. Dette gjelder blant annet taktekking, fasader, vinduer, dører, våtrom, vann- og avløpsinstallasjoner samt enkelte sikkerhetsforhold. Eternittkledning inneholder asbest og må håndteres etter gjeldende regelverk ved eventuell bearbeiding eller utskifting.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	2007: Bad/vaskerom opplyst oppusset i regi av tidligere eiere. Kilde: Opplysninger i utdrag fra forrige salgsoppgave..
2012	Modernisering	Ca. 2012: Kjøkkeninnredning fra HTH montert. Kilde: Opplysninger i utdrag fra forrige salgsoppgave.
2020	Modernisering	Ca. 2020: Ny baderomsinnredning og dusj på bad/vaskerom. Kilde: Selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater av ukjent alder, antatt omlagt på slutten av 90-tallet. Vurderingen er basert på tilgjengelig informasjon og flyfoto, hvor taket fremstår med rød taktekking i 2002 (lav kvalitet på bilde) og tydelig som Decra/Powertekk på flyfoto fra 2006. Taktekking er besiktiget fra veranda og bakkenivå.

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

Det er registrert noe mosevekst på takflatene.

Takplater har oppnådd over halvparten av forventet tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst 50 år. Levetid for stålplate tak generelt er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Mosevekst kan bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen dersom det ikke følges opp. Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder rengjøring/fjerning av mose og kontroll av takets tilstand. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting av taktekking.


Oversiktsbilde.


Oversiktsbilde.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er utført i metall.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse
Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå. Det er montert stigetrinn på taket til skorstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med reisverk/bindingsverkskonstruksjon og fasader kledd med eternittplater fra byggeår. Det er synlig isolasjon i vestvegg i fra kaldloft, ukjent angående isolering i resterende vegger. På garasjevegg mot øst, samt garasjevegg ved inngangspartier det liggende bordkledning.

Eternittplater var et vanlig fasademateriale på oppføringstidspunktet og har generelt god bestandighet og lavt vedlikeholdsbehov ved normal tilstand. Eternitt inneholder asbest. Materialet anses normalt ikke som helsefarlig så lenge det er intakt og ikke bearbeides. Ved fremtidig utskifting, bearbeiding eller riving må arbeider utføres i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av asbestholdige materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og avflassing i overflatebehandling på deler av fasadene. Enkelte mindre hull og gjennomføringer i fasadekledning er også observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eternittplater har generelt god bestandighet og lavt vedlikeholdsbehov så lenge materialet er intakt. Overflateslitasje kan medføre redusert beskyttelse mot værpåkjenninger, og det anbefales vedlikehold av overflater etter behov. Eternitt inneholder asbest, og ved fremtidig bearbeiding, utskifting eller riving må arbeid utføres i henhold til gjeldende regelverk. Manglende vedlikehold kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflater.


Oversiktsbilde av fasade mot øst.


Oversiktsbilde av fasade mot øst.


Oversiktsbilde av fasade mot øst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i tresperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i undertaket. Forholdet vurderes trolig å skyldes kondensdannelse i vinterhalvåret, som følge av manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak. Manglende lufting i takkonstruksjonen gir økt risiko for kondens og oppfukting av undertaket.

Det er registrert endringer i bærende konstruksjoner (bæreveggер), synlig fra kaldloft. Utførelsen fremstår visuelt som fagmessig utført. Endringene er ikke omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedvarende kondens kan over tid føre til mugg-, sopp- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte/ventilasjon i takkonstruksjonen. Videre bør det vurderes nærmere kontroll av omfang og eventuelle følgeskader.

Manglende godkjenning kan medføre pålegg fra kommunen og usikkerhet knyttet til konstruksjonens dokumenterte bæreevne. Det anbefales å innhente dokumentasjon og eventuelt søke forholdet godkjent i ettertid. Det kan også være aktuelt med vurdering fra kvalifisert fagperson (f.eks. ingeniør) for å dokumentere tilfredsstillende bæreevne.


Fuktmåling i undertak, 15,3 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

Tilstandsrapport



Endring av bæring.



Oversiktsbilde av kaldloft.



En del fuktskjolder i undertaket. Ikke utslag på fukt på befaring. Trolig merker etter tidligere kondens. Det er mangelfull lufting av loftkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2004, 2009 og 2012, vinduet ved trappen er eldre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene fremstår med værslitasje på overflater. Vinduet ved trappen har treg funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Værslitasje medfører redusert beskyttelse av treverket og kan over tid føre til nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales overflatebehandling og generelt vedlikehold etter behov. For vinduet med treg funksjon anbefales justering og eventuell kontroll av beslag/hengsler. Ved manglende vedlikehold må økt slitasje og behov for utskifting påregnes over tid.



Eksempel på værslitt vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og balkongdør med 2-lags glass, begge av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hovedytterdøren tar i karm/terskel ved bruk, noe som ifølge selger oppstod etter vask av fasaden. Balkongdøren fremstår værslitt med synlig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktpåvirkning kan gi midlertidige bevegelser i treverk, og funksjonen på ytterdøren kan bedre seg etter uttørking. Dersom forholdet vedvarer, anbefales justering av hengsler eller tilpasning av dørblad. Værslitasje på balkongdør gir redusert beskyttelse av treverket og økt risiko for videre nedbrytning. Det anbefales overflatebehandling og jevnlig vedlikehold.



Værslitt balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 86 cm.

Rekkverket er lavere en dagens krav og åpninger over 20 mm i spilerekkverket. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte smartpanel plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater er ikke tilstandsvurdert i henhold til krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), hvor vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold uten nærmere teknisk tilstandsanalyse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn er utført som støpt betong uten isolasjon og diffusjonsperre, i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 20 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 30 mm. avvik. 45 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat er satt for flytavretting av gulv og heving av dører/utsparinger, det er ikke nødvendigvis behov til å foreta tiltak. Det er ikke unormalt med retning og planhetsavvik i boliger fra denne tidsperioden. Når det gis TG3 i tilstandsrapporten er det krav til at det også skal settes et kostnadsestimat for utbedring av avviket, ref forskrift til avhendingsloven.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avvikene kan påvirke brukskomfort og gi utfordringer ved legging av nye gulv. Aktuelle tiltak kan være avretting av gulv og tilpasning av dører/overganger. Det er ikke nødvendigvis behov for tiltak dersom forholdet fungerer i daglig bruk. Ved TG3 skal det i henhold til forskrift til avhendingslova oppgis kostnadsestimat for eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med panelovner, og vedfyring, det er gulvvarme i badet.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ifølge selger ble badet oppusset i 2007 i regi av tildigere eiere. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på arbeidet. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Ny baderomsinnredning og dusj ca i 2020 ifølge selger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsoner skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utforinger eller lister i tre i våtsone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere dokumentert og forskriftsmessig tetteløsning egnet for våtrom. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader på vindu og tilstøtende bygningsdeler over tid.



Vindu plassert i våtsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 11 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Sluken er isolert i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Sluket er isolert inne i dusjsonen, bunnlisten rund dusj er målt til ca 55 mm. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket. Ved eventuell lekkasje fra vask, vaskemaskin, toalett etc vil vann renne ut i tilstøtende rom.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsningen med isolert sluk i dusjsone uten tilstrekkelig fall på øvrig gulv gir økt risiko for at vann ledes ut av våtrommet ved lekkasje. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Det anbefales tiltak for å sikre tilfredsstillende fallforhold og avrenning til sluk. Ved større utbedringer må badet påregnes oppgradert i henhold til gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk, synlig membran klemt under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Ny baderomsinnredning og dusj ca i 2020 ifølge selger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt panel og belegg på vegger og malte tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2012. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:
Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberrør fra ulike tidsepoker, hvor hoveddelen av røropplegget er fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran er opplyst å være plassert i underetasjen i annen boenhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre kobberrør kan ha redusert levetid og økt risiko for lekkasjer over tid. Det er ikke etablert egen hovedstoppekran for den aktuelle boenheten.

Alder på vannledninger vurderes til tilstandsgrad TG2. Det er ikke etablert egen hovedstoppekran for boenheten, noe som vurderes til tilstandsgrad TG3 i henhold til krav i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget. Manglende egen stoppekran kan medføre begrenset mulighet for rask avstengning av vann ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeid. Det anbefales å etablere egen avstengningsmulighet for boenheten. Uten dette kan det oppstå behov for tilgang til annen boenhet ved hendelser, noe som kan forsinke tiltak og øke skadeomfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker, kan ikke utelukke innslag av soil/støpejern på grunn av alder. Ifølge selger ble det lagt nye avløpsrør under kjellergulv i 2024 etter at de gamle avløpsørene sprakk. Avløpsledninger for denne boligen er ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av avløpsanlegget er skjult uten inspeksjonsmulighet, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstanden. Videre kan det være innslag av eldre rør med redusert restlevetid, og det foreligger ikke dokumentasjon på de opplyste utskiftede rørene fra 2024.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skjulte rørføringer gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skader før de utvikler seg. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig, samt å følge med på anleggets funksjon over tid. Ved tegn til problemer bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, for eksempel kamerainspeksjon av avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2007, plassert i garderobe. Rommet har ikke sluk, det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil til avløpsrør i veggen som ligger mot sikkerhetsventilen, med ukjent videre avrenning. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Det anbefales å montere en slange på sikkerhetsventil som legger ned i avløpsrøret som kommer opp fra vegg, så man er helt sikkert på at det ikke drypper eller spruter utenfor avløpet.



Bilde viser avløpet i veggen for varmtvannstank fra sikkerhetsventilen.

TV/Internett

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

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

El-anlegg med automatsikringer fra forskjellige tidsepoker. Sikringsskap plassert like ved trappen i 2. etasje.

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.
   Ukjent. Det er flere 10 amper sikringer som kan tyde på at deler av anlegget er i fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Familiemedlem av selger er faglært elektriker og har skiftet alle spotlights i boligen. Det foreligger naturligvis ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

   Ukjent historikk fra andre eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.
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

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er ikke dokumentert, og utførelse, alder og omfang er ukjent. Slike installasjoner er nedgravde og ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Terrenget rundt boligen består av dels naturlig grunn og dels opparbeidede masser. Rundt deler av grunnmuren er det etablert drenerende masser i form av pukk og singel. Dette tyder på at det kan være utført tiltak for drenering og bortledning av fukt langs grunnmuren.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse, omfang eller alder på eventuell drenering og fuktsikring. Løsningen kan derfor ikke verifiseres.

Drenerende masser langs grunnmur kan bidra til bedre bortledning av vann og redusert fuktbelastning. Uten dokumentasjon er det likevel usikkerhet knyttet til funksjon og levetid. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt i underliggende konstruksjoner. Eventuelle fremtidige behov for utbedring kan innebære tiltak som graving og etablering eller oppgradering av dreneringssystem.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein. Grunnmur er malt utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er forholdsvis flatt på oversiden og skråner mot sør. Overflatevann håndteres ved naturlig avrenning og infiltrasjon i terrenget.
Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Rekkverket på veranda har lavere høyde enn dagens anbefalte krav på 100 cm, og det er registrert åpninger som overstiger anbefalte mål, noe som kan gjøre rekkverket klatrevennlig for barn. Dette medfører redusert sikkerhetsnivå ved fall og økt risiko for ulykker. Det anbefales å vurdere tiltak som økning av rekkverkshøyde, reduksjon av åpninger eller andre løsninger som forbedrer personsikkerheten.

Det kan ikke konstateres at det er etablert tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene. Manglende dokumentasjon eller verifisering av brannskille medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerheten, herunder risiko for spredning av brann og røyk mellom enhetene. Det anbefales nærmere vurdering av brannteknisk løsning og eventuelle tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent oppføring av byggesettet.

Standard
Det er etter beafring opplyst at seksjonen har tilhørende bod.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

Ut fra proporsjonene på bygget, dørbredden og terrassebordene fremstår boden som et standard ferdigbyggesett på omtrent 7–10 m² BYA. Mest sannsynlig ligger den rundt ca. 9 m² grunnflate. Det er naturligvis kun et grovt visuelt estimat fra bilde, ikke en oppmåling etter NS 3940.

Frittstående bod oppført som prefabrikkert byggesett i trekonstruksjon. Veggene er oppført med ferdig vegger som byggesett og kledd med liggende trekledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med takpapp. Boden har doble tredører i front.
Bygget er plassert på oppført terrasse-/plattingkonstruksjon i tre med tilkomst fra terrasseareal. Innvendig benyttes boden til lagring.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

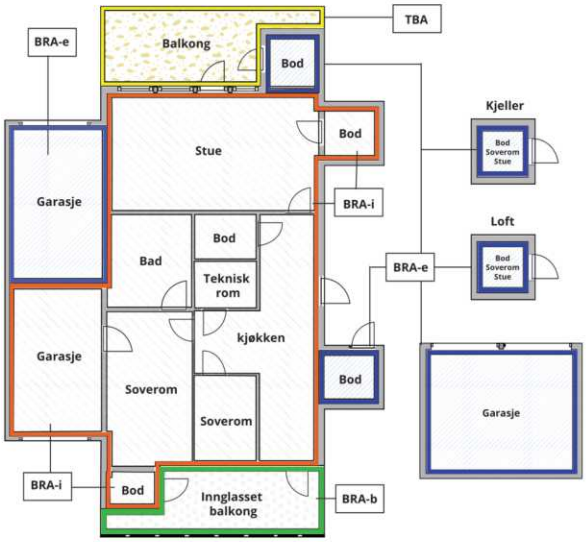
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	74			74	7
1. etasje	10			10	
SUM	**84**				**7**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom		
1. etasje	Entré m/trapp, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er påvist avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens planløsning og bruk. Kott, toalettrom og bad er slått sammen til ett større bad. Videre er vegg mellom stue og kjøkken fjernet, og det er opplyst/antatt at dette har vært en bærende konstruksjon. Det er også foretatt endringer i takkonstruksjon/bæring med etablering av skjult limtredrager i kaldloft som bæring. Endringer som avviker fra godkjente tegninger kan medføre at tiltakene er søknadspliktige og mangler nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene. Inngrep i bærende konstruksjoner og takkonstruksjon stiller krav til dokumentasjon på dimensjonering og utførelse. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførte arbeider, herunder eventuelle beregninger og godkjenninger, samt å avklare forholdet med kommunen dersom dette ikke foreligger. Manglende dokumentasjon kan innebære usikkerhet knyttet til konstruksjon og lovlighet. Arbeidet ser fagmessig utført ut.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er avdekket avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Det er foretatt endringer i rominndeling og konstruksjon, herunder fjerning av vegg mellom stue og kjøkken (antatt bærende) samt etablering av skjult bæring i takkonstruksjonen. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter om disse tiltakene er omsøkt og godkjent. På denne bakgrunn kan det ikke konkluderes med at det foreligger åpenbare ulovligheter, men det er forhold som bør undersøkes nærmere opp mot gjeldende regelverk og kommunale godkjenninger.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Aleksandra A Polcyn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	750		2	312.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frænavegen 50A

Hjemmelshaver

Polcyn Aleksandra Agnieszka, Klepacki Przemyslaw

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet med skjermet hage på nedsiden av Frænavegen. Det er kun en kort spaserstur til Molde sentrum, Amfi Roseby, og fine turløyper i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og eventuelt detaljregulering for området. Arealformålet er boligbebyggelse. Det anbefales å kontrollere gjeldende reguleringsplan i kommunens planregister for nærmere bestemmelser om utnyttelse, byggegrenser og øvrige reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er dels flat og dels skrånende med fall mot sør. Adkomst via gruset innkjørsel. Eiendommen er i hovedsak opparbeidet med plenarealer på nord- og vestsiden.

Tinglyste/andre forhold

Parkering mot nordvest for to biler. Parkeringsplassen er forlenget litt mot vest og det er godplas til adkomst. Snr 1 i sokkel, har parkeringsplassene mot øst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.05.2026		Gjennomgått	26	Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest		Energiattesten er basert på en enkel energimerking og vil derfor ikke gi et korrekt bilde av boligens faktiske energistandard. Det er ikke utført detaljert energimerking.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	15.05.2026	Endret beskrivelse under lovlighet. Lagt inn frittstående bod i rapporten.
3	15.05.2026	Endret beskrivelse under lovlighet. Lagt inn frittstående bod i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LP3087

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksandra Agnieszka Polcyn	Przemyslaw Klepacki

Gateadresse
Frænavegen 50A

Poststed	Postnr
MOLDE	6415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1 nordmøre

Polise/avtalenr.: 4299299

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260031

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se arealplanen på kommunen sin nettside.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260031

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstrapporten

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260031

Tilleggskommentar

Lys som er installert i trappene ute ved platting i hagen sluttet å virke. Mest sannsynlig er det noe kabel som på sjekkes, men vi har ikke gjort dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandra Polcyn	558e9064af317fddf924e9087a1b3757935355fa	15.05.2026 11:27:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Przemysław Klepacki	0b19cd8365806fd38466f07b772a3a6c190b5061	15.05.2026 12:21:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260031

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.03.2026 09:53

Eiendom 1506-25/750/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	20.01.2012	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	750	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Frænavegen 50A	6415 Molde	Lingedalen	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.01.2012	Seksjonering	1506-25/750	Etablert/Endret	0
03.05.2016	Reseksjonering	1506-25/750	Mottaker	309,4
		1506-25/367	Berørt	0
		1506-25/750	Mottaker	312,5
		1506-25/750	Avgiver	-621,9
		1506-25/758	Berørt	0
		1506-25/749	Berørt	0
		1506-25/755	Berørt	0
		1506-25/1546	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-25/750	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	13443017			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.01.1953	Areal, bolig (bruk/brutto)	286/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1954	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	286/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	181	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	113/0	0/0	113/0
H02	Hovedetasje	1	74/0	0/0	74/0
U01	Underetasje	0	99/0	0/0	99/0

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	312.5
Etablert dato	20.01.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	77/227	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/750, 25/750/0/1, 25/750/0/2
Seksjonering Reseksjonering	03.05.2016 12.07.2016	2016/1182	Tinglyst 16.07.2016	25/750 (-621,9), 25/750/0/1 (309,4), 25/750/0/2 (312,5) 25/367, 25/749, 25/755, 25/758, 25/1546
Seksjonering Seksjonering	18.01.2012 19.01.2012	2011/3927	Tinglyst 26.01.2012	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958003.22	407054.6		Ja	312.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEPACKI PRZEMYSLAW F040991*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRÆNAVEGEN 50A 6415 MOLDE	Bosatt (B)
POLCYN ALEKSANDRA AGNIESZKA F250491*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRÆNAVEGEN 50A 6415 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frænavegen 50A	H0201	25/750/0/2	84	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Frænavegen 50 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6415 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	305 Lingedalen	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13443017		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1954

1: Bygning 13443017: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	286
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	286
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.02.1952	26.02.1952	
Igangsettingstillatelse	01.01.1953	01.01.1953	
Tatt i bruk	01.01.1954	01.01.1954	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frænavegen 50A	H0201	25/750/0/2	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	74	0	74	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0
U01	0	99	0	99	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/750

Bruksnavn	LØVIK	Beregnet areal	194.9
Etablert dato	19.03.1952	Historisk oppgitt areal	818
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6957996.64	407067.69	0	Ja	194.9

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	312.5
Etablert dato	20.01.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	77/227	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/750, 25/750/0/1, 25/750/0/2
Seksjonering Reseksjonering	03.05.2016 12.07.2016	2016/1182	Tinglyst 16.07.2016	25/750 (-621,9), 25/750/0/1 (309,4), 25/750/0/2 (312,5) 25/367, 25/749, 25/755, 25/758, 25/1546
Seksjonering Seksjonering	18.01.2012 19.01.2012	2011/3927	Tinglyst 26.01.2012	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958003.22	407054.6		Ja	312.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEPACKI PRZEMYSLAW F040991*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRÆNAVEGEN 50A 6415 MOLDE	Bosatt (B)
POLCYN ALEKSANDRA AGNIESZKA F250491*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRÆNAVEGEN 50A 6415 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frænavegen 50A	H0201	25/750/0/2	84	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Frænavegen 50 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6415 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	305 Lingedalen	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13443017		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1954

1: Bygning 13443017: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	286
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	286
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.02.1952	26.02.1952	
Igangsettingstillatelse	01.01.1953	01.01.1953	
Tatt i bruk	01.01.1954	01.01.1954	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frænavegen 50A	H0201	25/750/0/2	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	74	0	74	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0
U01	0	99	0	99	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/750

Bruksnavn	LØVIK	Beregnet areal	194.9
Etablert dato	19.03.1952	Historisk oppgitt areal	818
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/750/0/2
Adresse: Frænavegen 50A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

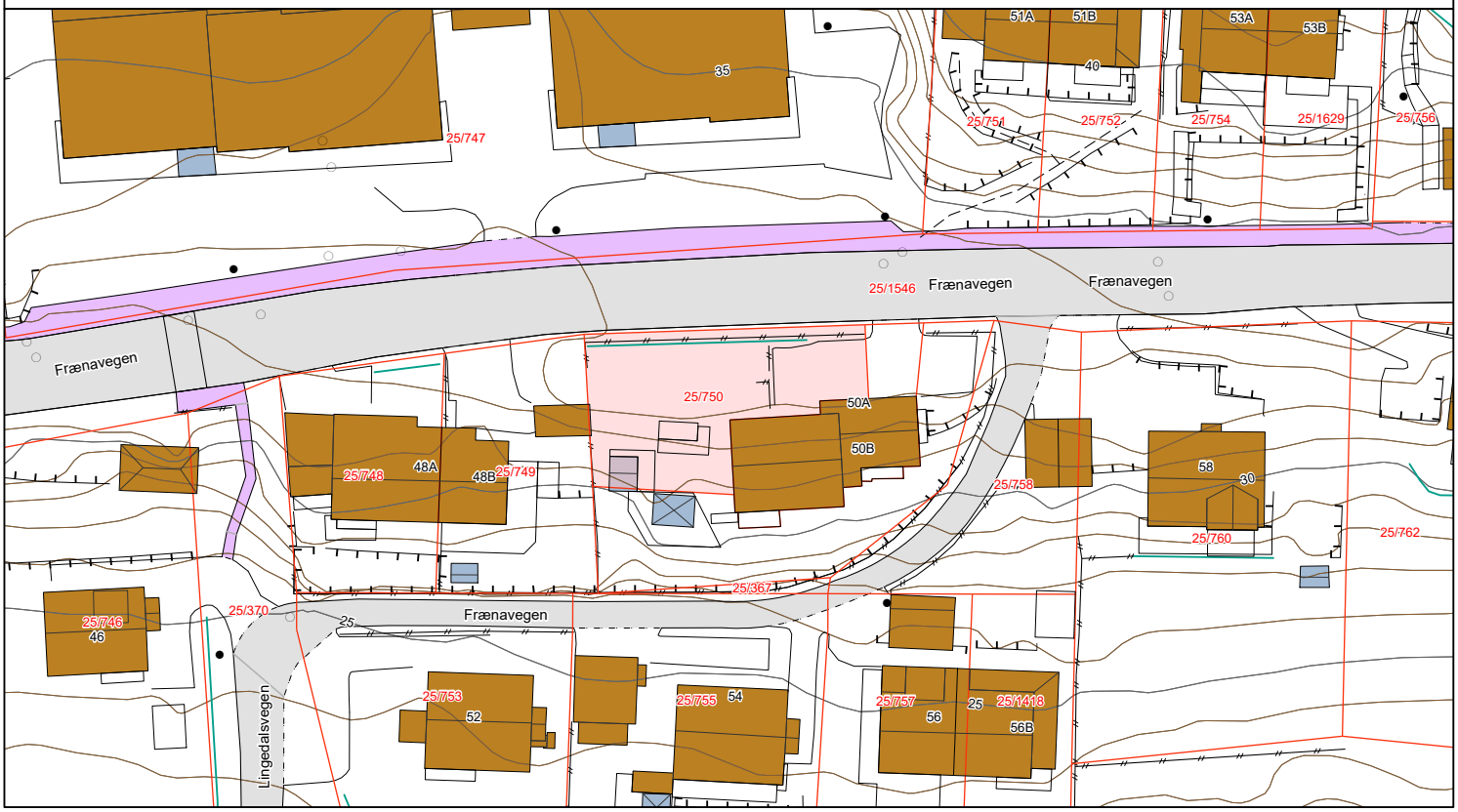


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Frænavegen 50A, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/750/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 313 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.03.2026



Matrikkelkart

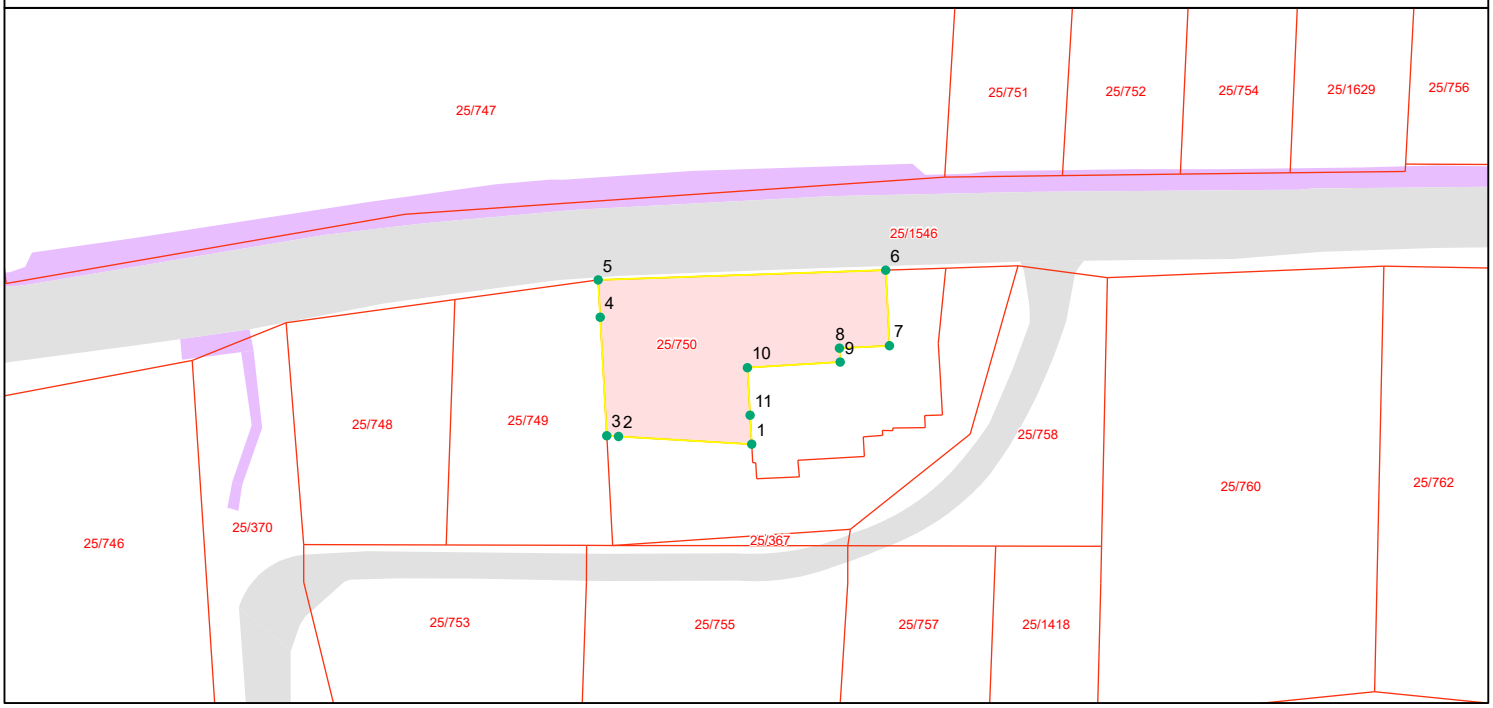
Adresse: **Frænavegen 50A, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/750/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 313 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 313 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957993	407062.56	Annen terrengdetalj	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	10	12.47	0
2	6957993.72	407050.13	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	1.1	0
3	6957993.79	407049.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.12	0
4	6958004.87	407048.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.5	0
5	6958008.36	407048.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.9	0
6	6958009.27	407075.07	Annen terrengdetalj	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	10	7.08	0
7	6958002.21	407075.42	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Annet (denne har ingen mening, bør	10	4.68	0
8	6958001.98	407070.75	Annen terrengdetalj	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	10	1.3	0
9	6958000.68	407070.82	Annen terrengdetalj	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	10	8.69	0
10	6958000.15	407062.16	Annen terrengdetalj	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	10	4.46	0
11	6957995.71	407062.41	Annen terrengdetalj	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	10	2.72	0

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	750	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Frænavegen 50A, 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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 817 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 780 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 817 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

	Delareal	817 m^2
	KPHensynsonenavn	B_710_1
	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.

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	201607	
Navn	Frænavegen Lingedalen	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5376/201607_OR_fr-lingedalen_planbest_2024-04-18.pdf	
Delarealer	**Delareal**	224 m^2
	RPHensynsonenavn	H210
	Delareal	336 m^2
	RPHensynsonenavn	H220
	Delareal	84 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_FO1
	Delareal	59 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_AVG
	Delareal	634 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB4
	Delareal	41 m^2
	Formål	Kollektivholdeplass
	Feltnavn	o_KH2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202409
Navn	Frænavegen 58 og 60
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

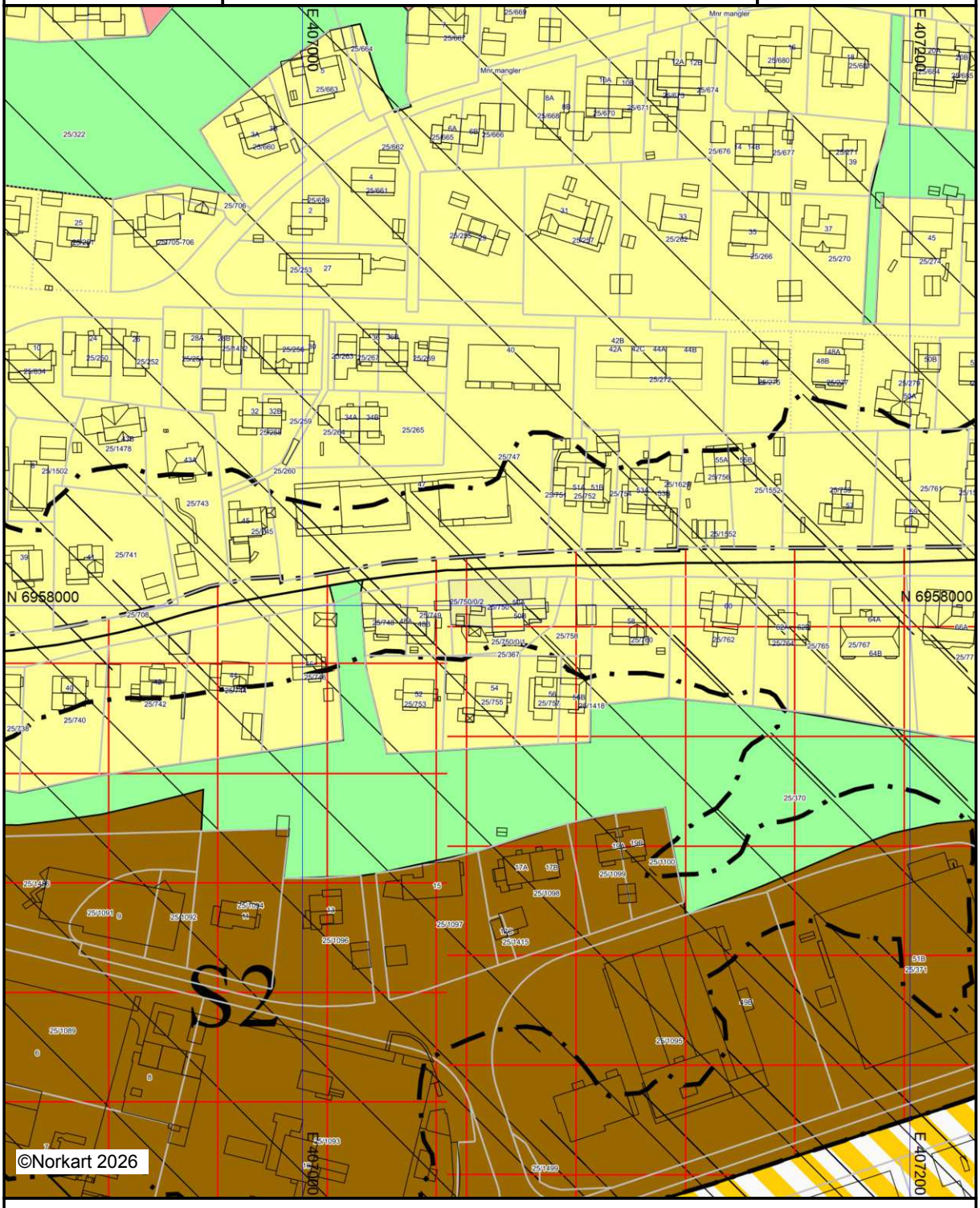
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/750/0/2
Adresse: Frænavegen 50A
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

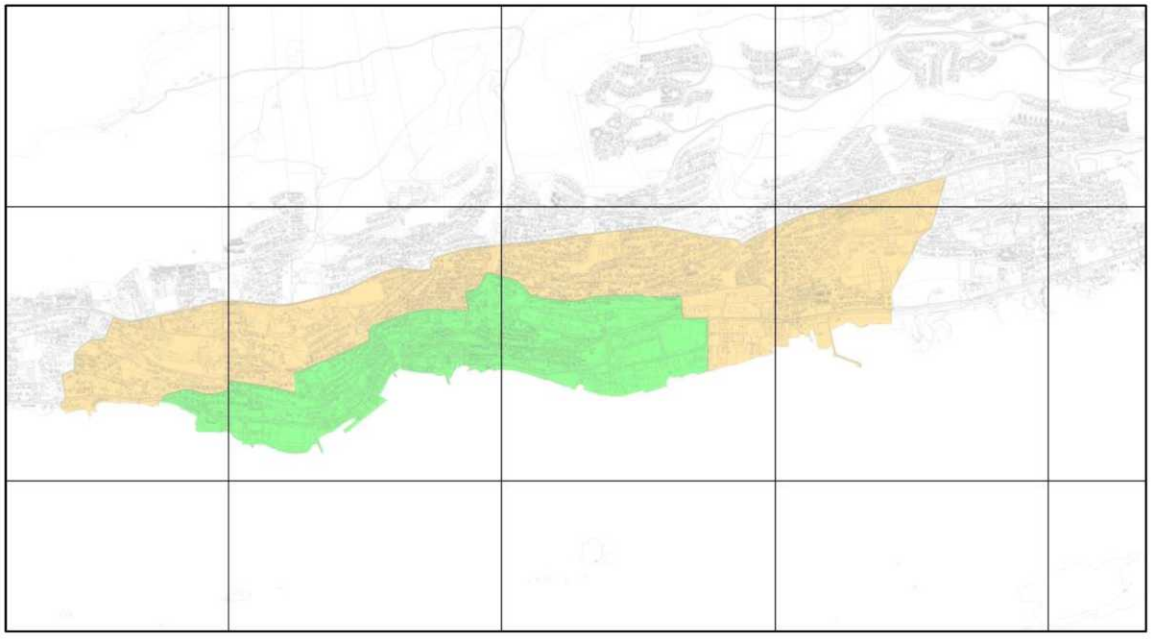
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

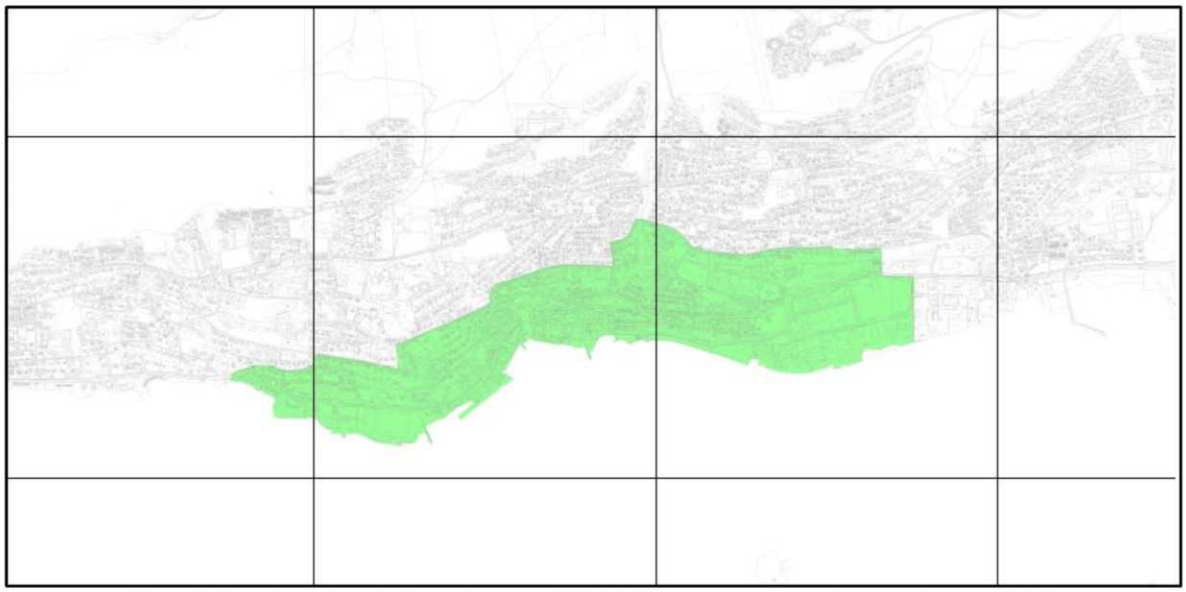
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

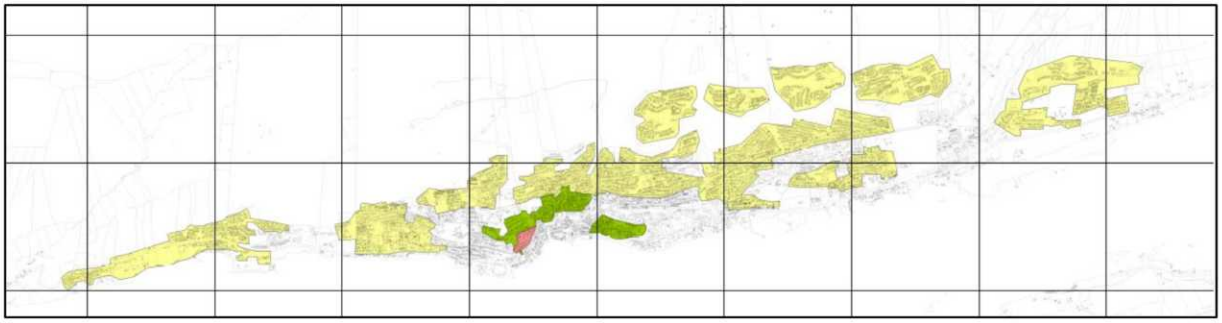
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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

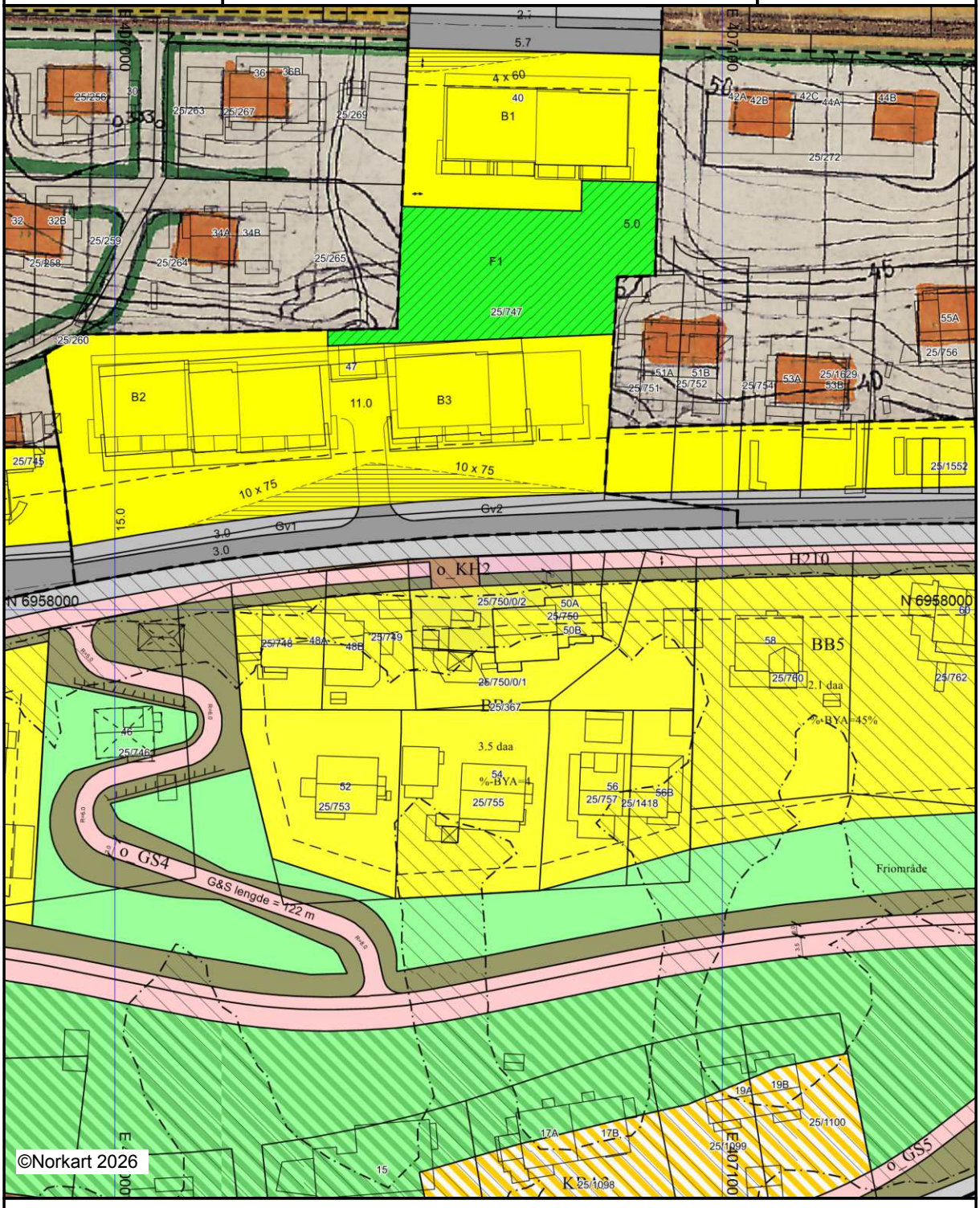
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/750/0/2
Adresse: Frænavegen 50A
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områderegulering for Frænavegen/Lingedalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201607
Saksnummer PLAN-20/00007
Vedtatt av Molde kommunestyre, 20.06.2024, saksnr. PS-62/24

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende boligområde, klargjøre Frænavegens fremtidige gateprofil, samt legge grunnlag for utvikling av området mot Lingedalen. Det ligger et stort fokus på utvikling av grøntstrukturen mellom Frænavegen og Lingedalsvegen. Interaktive grønne lunger i nærheten av og i sentrumskjernen er det en stor mangel av i Molde.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Situasjonsplan/utomhusplan

For alle nye tiltak skal det utarbeides en utomhusplan. Innenfor angitte byggefelt skal det utarbeides en utomhusplan.

Utomhusplanen skal være i målestokk på minst 1:500 og skal vise:

- Utforming av eventuell avkjørsel og tilsvarende frisiktlinjer i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormaler
- Plassering av gangfelt
- eksisterende og nye koter og punkthøyder
- utforming av uteareal/framtidig terrenget
- valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon
- utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater
- hvileplasser med utforming og møblering
- belysning
- plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet
- utforming av gangarealer
- disponering og drenering av overvann
- inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer
- materialvalg
- tiltak knyttet til vassdrag
- angivelse av eksisterende trær som skal bevares
- tomtegrenser
- trapper og støttemurer
- biloppstillingsplasser og manøvreringsareal
- garasjeplassering
- renovasjon

2.2 Støy

a) Det skal utarbeides støyrapport med forslag til tiltak og bestemmelser i alle detaljreguleringer.

b) For arealer som ikke skal detaljreguleres gjelder følgende krav:

Retningslinje T-1442/2021 og NS 8175 klasse C, jf. Kvalitetskriterium i pkt. 1.2 i T-1442 legges til grunn for planen. Grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

2.3 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.

2.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.5 Tekniske anlegg

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

2.6 Uteoppholdsareal

For uteoppholdsareal gjelder bestemmelsene om størrelse og kvalitet fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.7 Lekeplasser

Kommuneplanens arealdel sine planbestemmelser for lekeplasser gjelder både for lekeplasser innenfor og utenfor områder med krav om detaljregulering.

2.8 Parkering

Parkering opparbeides etter følgende regler

a. Nye boenheter over 60 kvm – 1,5 parkeringsplasser
b. Nye boenheter inntil 60 kvm – 1 parkeringsplasser
c. Eksisterende boenheter – følger kommuneplanens arealdel
d. Forretning/detaljhandel – følger kommuneplanens arealdel

I dette inngår 0,2 parkeringsplasser for gjesteparkering koblet til boenheter.

- Ved andre formål benyttes kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om parkering.
- Parkering skal integreres i/under bygningsmassen og skal ikke ha større fotavtrykk en overjordisk bebyggelse, med mindre noe annet er angitt i reguleringsplanen.
- Gjesteparkering kan etableres som overflateparkering.

Det er ikke tillat med kantparkering langs Lingedalsvegen. Det samme gjelder direkte rygging ut på Lingedalsvegen.

2.9 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

2.10 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Molde lufthavn

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 48 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om godkjenning til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av byggekraner over kote 48 meter over havet før det foreligger godkjennelse fra Avinor.

2.11 Terrengbehandling/vegetasjon

Massehåndtering skal ikke bidra til at fremmede arter blir tilført eller spredt i området.

Det er ikke tillatt å plante arter som er i Artsdatabanken sin fremmedartliste i risikogruppen svært høyt, høyt og potensiell høy.

3 KRAV OM DETALJREGULERING

3.1 Krav om detaljregulering (felt BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, KBA, KBA1, KBA 2, KBA 3)

Innenfor feltene BB1 – BB7, KBA og KBA 1 – KBA 3 kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak iht. plan- og bygningslovens § 20-1 før de inngår i en godkjent detaljregulering.

Planen kan enten utarbeides for enkelte felt eller kombinere flere felt. Det kan ikke utarbeides detaljreguleringsplaner som bare omfatter deler av feltene. Endringer i avgrensning av feltene må godkjennes av Molde kommune.

Detaljreguleringen skal blant annet vise adkomst iht. Statens vegvesen sine normaler, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, terrenginngrep, parkeringsløsning, utomhusarealer, gangårer, sykkelparkering og evt. støyskjerming. Det skal også redegjøres for solforhold for boliger, eventuell etappevis utbygging, for hvordan varme- og energibehovet skal løses, samt for håndtering av overvann og søppel.

Det skal utarbeides støyrapport og sikres avbøtende tiltak i forhold til støy.

Alle relevante bestemmelser i områdereguleringen skal videreføres i detaljreguleringen.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-BB7)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA, KBA1-KBA2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4)
- Gang-/sykkelveg (o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5)
- Sykkelveg/-felt (o_SA)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (o_KH1, o_KH2)

- Parkeringshus/-anlegg (PH)

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål (o_GAA1, o_GAA2)

Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Støysone – rød støysone iht. T-1442
- Støysone – gul støysone iht. T-1442

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser (BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, KBA, KBA1, KBA2, KBA3)

a. Kommuneplanens arealdel sine planbestemmelser for sandlekeplasser gjelder. Plassering må vises i detaljreguleringen
b. For uteoppholdsareal gjelder bestemmelsene om størrelse og kvalitet fastsatt i kommuneplanens arealdel.
c. Områdene BB kan ha en maksimal utnyttelsesgrad på %-BYA = 45 %
d. Områdene KBA kan ha en maksimal utnyttelsesgrad på %-BYA = 90 % over bakkenivå og %-BYA = 100 % under bakkenivå.
e. Maks tillat byggehøyde skal fastsettes i detaljreguleringen.
f. Kjøreatkomsten må reguleres iht. til Statens vegvesen sine normaler. Kjøreatkomsten skal planlegges som felles for BB1 og 2, BB 2 og 3, BB4 og BB5 samt BB6 og BB7. Det tillates ikke andre atkomstplasseringer.
g. Fasaden innenfor feltene BB 1-7 skal i detaljreguleringen brytes opp for å ikke få en massiv sammenhengende fasade.
h. Innenfor byggefeltene tillates det ikke svalganger mot Frænavegen/Lingedalsvegen.

Unntak fra plankrav

a. Tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor feltene BB1-BB7 som ikke tilfører nye boenheter er unntatt fra plankravet. Tiltaket må holde seg innenfor kravene satt i kommuneplanens arealdel om utnyttelsesgrad, høyde, parkering og uteoppholdsareal.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

a. Nødvendige støttemurer langs samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utføres i naturstein og ikke ha en høyde på mer enn 60 cm.

4.2.1 Kjøreveg (felt o_KV)

a. o_KV skal være offentlig veg
b. Vegen skal opparbeides etter gjeldende norm for fylkesveg/kommunal veg og N100 fra SVV

4.2.2 Fortau (felt o_FO1-4)

a. o_FO1-4 skal være offentlig fortau
b. Fortau skal opparbeides i angitt regulert bredde med fast dekke og iht. til kvalitetsstandard fastsatt i kommunal vegnorm og N100 fra SVV (langs Frænavegen)
c. Fortau skal belyses i samsvar med krav for universell utforming
d. Langs o_FO3 skal det etableres minst tre hvileplasser
e. Det skal etableres ledelinjer (kunstig/naturlig) langs traseen

4.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-o_GS5)

a. o_GS1-5 skal være offentlig gang- og sykkelveg
b. Gang- og sykkelveg skal opparbeides i regulert bredde med fast dekke og i kvalitet som er i samsvar med vedtatt kommunal veinorm/N100 fra SVV.
c. Gang- og sykkelveg skal belyses i samsvar med kravene for universell utforming
d. Det skal etableres ledelinjer (kunstig/naturlig) langs traseen
e. Det skal etableres hvileplasser langs gang- og sykkelvegene. Hvilebenker skal være universell utformet. Hvileplassene skal ha plass til rullestol.
f. Der det er brattere enn krav til universell utforming tilsier, skal det etableres håndtak langs gang- og sykkelvegen.

4.2.4 Sykkelveg/-felt (o_SA)

a. o_SA skal være offentlig sykkelveg/-felt
b. Sykkelveg/-felt skal opparbeides med en bredde på minst 3,5 meter og har fast dekke
c. Mellom o_SA og o_FO3 skal det etableres en ikke avvisende kantstein
d. Det skal etableres ledelinjer (kunstig/naturlig) langs traseen
e. Sykkelveg/-felt skal belyses i samsvar med kravene for universell utforming

4.2.5 Annen veggrunn – grøntareal

a. Annen veggrunn – grøntareal skal være i offentlig eie
b. Annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag, overvannsanlegg, sluker, skilt, teknisk infrastruktur mm.
c. Ytterlige behov for areal til disses formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
d. Områdene skal tilsås

4.2.6 Kollektivholdeplass (o_KH1-2)

a. Kollektivholdeplassene skal utformes i samsvar med kommunal holdeplassnorm og SVV sine normaler
b. Kollektivholdeplass skal belyses i samsvar med prinsipper for universell utforming

4.2.7 Parkeringshus/-anlegg (PH)

c. I området PH skal det bygges parkeringshus
d. Parkeringshus/-anlegg skal være privat
e. Parkeringshus/-anlegg skal ha atkomst fra Lingedalsvegen.
f. Maks utnyttelsesgrad er %-BYA = 100 %
g. Maks høyde for parkeringshuset er satt til kote +20
h. Byggegrense ligger i formålsgrense
i. Taket skal opparbeides med grønt dekke og utgjør o_GAA1. Taket skal være på samme nivå som o_SA/o_FO3

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (felt o_FRI)

a. o_FRI skal være offentlig
b. Vegetasjon og undervegetasjon skal bevares
c. Opparbeidelse skal skje med minst mulig inngrep i grunn/terreng. Forandringer i vegetasjon terreng kan bare skje i samråd med Molde kommune.

4.3.2 Kombinerte grønnstrukturformål (o_GAA1-2)

a. Områdene o_GAA1 og o_GAA2 er offentlige
b. Området o_GAA1 skal opparbeides som kombinasjon park og aktivitetsareal

c. Området o_GAA2 skal opparbeides som kombinasjon park og bydelslekeplass
d. Utformings- og kvalitetskrav for uteoppholdsareal og bydelslekeplasser i kommuneplanens arealdel gjelder
e. Det kan tillates større terrenginngrep for å forme området
f. Innenfor områdene kan det plasseres installasjoner som er knyttet til bruken av området. Dette inkluderer lekeapparater, hvilebenker, bord, sykkelstativ, lys, grill-/bålplass, takoverbygg, avfallsbeholdere, informasjonsskilt, kunst, vanninstallasjon mm.
g. o_GAA1 og o_GAA2 skal være universell utformet
h. Alle flater skal være permeable. Det tillates ikke plastdekke på lekeplassene.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H210, H220)

a. Retningslinje T-1442/2021 og NS 8175 klasse C, jf. Kvalitetskriterium i pkt. 1.2 i T-1442 legges til grunn for planen. Grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse (felt o_FRI, o_GAA1, o-GAA2)

Overvannshåndtering

a. Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en plan for overvannshåndtering.

Vegetasjon

a. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt o_GAA1, o_GAA2)

Utomhusplan/situasjonsplan

a. Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt o_GAA1 og o_GAA2 må det foreligge en utomhusplan/situasjonsplan i samsvar med § 2.1

Teknisk infrastruktur

a. Før det gis igangsettingstillatelse for trafikkareal, overvann-, vann- og spillvannsanlegg, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Brannvannsløsninger må være avklart med brannvesenet og det må inngås avtale med Molde kommune for anlegg kommunens skal overta drift og ansvar for.

Trafikkanalyse

a. Før det kan gis igangsettingstillatelse for feltene KBA, KBA1, KBA 2 og KBA3, må det gjennomføres en trafikkanalyse av Lingedalsvegen, rundkjøringen mot E 39/fv 662 og t-kryss mellom Lingedalsvegen og fv 662. Evt. avbøtende tiltak må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, KBA, KBA1, KBA2, KBA3, PH)

Utbyggingsrekkefølge

a. BB1 kan ikke få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB1, slik at det blir sikret tilkobling til et eksisterende gangfelt over Frænavegen.

b. BB2 kan ikke få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB2, og forbi enten BB1 eller BB3, slik at det blir sikret tilkobling til eksisterende gangfelt over Frænavegen.

c. BB3 kan ikke få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB3, og forbi BB2 og BB1, slik at det blir sikret tilkobling til eksisterende gangfelt over Frænavegen i vest. Alternativt kan det sikres tilkobling til eksisterende gangfelt over Frænavegen øst for BB3.

d. BB4 kan ikke få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB4, og sikret tilkobling til eksisterende gangfelt over Frænavegen i vest.

e. BB5 kan ikke få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB5, og forbi BB4 slik at det blir tilkobling til eksisterende gangfelt over Frænavegen. Alternativt kan det etableres fortau o_FO1 forbi BB6 og BB7, samt en trygg kryssningspunkt over Frænavegen i øst, dersom tilrettelegging for gående frå dette feltet blir orienter østover ved utbygging.

f. BB6 kan ikke få få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB6, samt forbi BB7, i tillegg til trygt krysningspunkt over Frænavegen i øst. Alternativ kan det etableres fortau forbi BB5 og BB4, og sikres tilkobling til eksisterende gangfelt over Frænavegen.

g. BB7 kan ikke få brukstillatelse før det er etablert fortau o_FO1 langs BB7, samt trygg krysningspunkt over Frænavegen i øst.

Park/bydelslekeplass/aktivitetsområde

h. Før det kan gis brukstillatelse for KBA, KBA1, KBA2 og KBA3 må parkeringshuset PA og park/aktivitetsområde o_GAA1 være opparbeidet.

i. Før det kan gis brukstillatelse for KBA, KBA1, KBA2 og KBA3 må parkområdet og bydelslekeplass o_GAA2 være fylt ut og opparbeidet.

Gang-/sykkelveg/fortau

j. Før det kan gis brukstillatelse for områdene BB1-BB7 må gang og sykkelvegene o_GS2 og o_GS4 være etablert.

k. Før det kan gis brukstillatelse for KBA, KBA1, KBA2 og KBA3 må fortauet o_FO4 langs Lingedalsvegen. og gang- og sykkelvegen o_GS3 og o_GS5 være etablert

Kollektivholdeplass

l. Det kan ikkje gis brukstillatelse til BB1, BB2, og BB3 før kollektivholdeplass o_KH1 er opparbeidet i samsvar med normalene.

m. Det kan ikkje gis brukstillatelse til BB4, BB5, BB6 og BB7 før kollektivholdeplass o_KH2 er opparbeidet i samsvar med normalene.

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/750/0/2
Adresse: Frænavegen 50A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

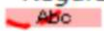
UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

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

Frenavegen 5 s.

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

25/750

MOLDE BYINGLNIØR
J.Nr.0052

MOLDE BYINGLNIØR
J.Nr.0101

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 Molde

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

Frenavegen syd for "Avanitten" 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]) 66.000,- kr.

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

Tomtens størrelse ca. 650 m²

Eldre bebyggelse areal 0 m²

Areal av nybygg 80 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 160 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: 1-2-3-4-5-6-7-8-9

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

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

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

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)
Der bygges i.h.t. regulrøngen

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

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

§ 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: 1 veranda og 1 balkong.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
1 utv. kjellernedgang.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

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

§ 81. Isolasjon: Papp og goudron

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X.)
Som tidligere godkjent (LØVE 2 og NORIT A)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Som tidligere godkjent.

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

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
2,40 m.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
I kjeller og ~~loft~~ loft

§ 109. Klosetter: 2 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 26. januar 1952

Paul Lorck
byggherre.

Ivar Bjordal
anmelder

Ivar Bjordal
Arkitekt, M. N. A. L.

.....
ansvarshavende.

Byggemeldingen ble godkjent i bygningsrådets møte den 26.ds.,sak nr. 30, med forbehold av at der ordnes med forskriftsmessig klarekum for kloakken.

M o l d e bygningsråd, 27. febr. 1952.

Sverre Bönn

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.



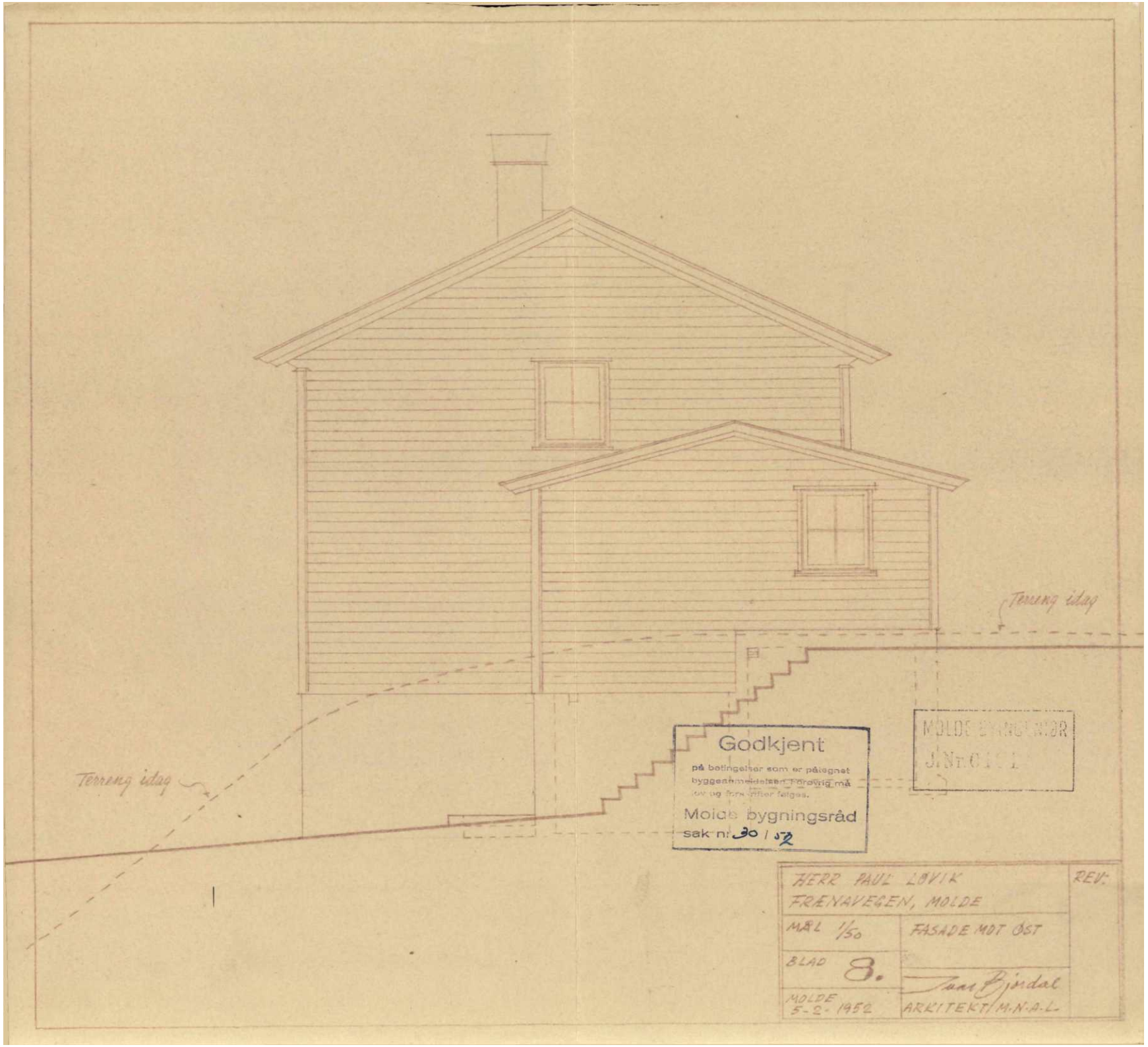
MOLDE BYGNINGSRÅD
J.NR. 0[illegible]
25

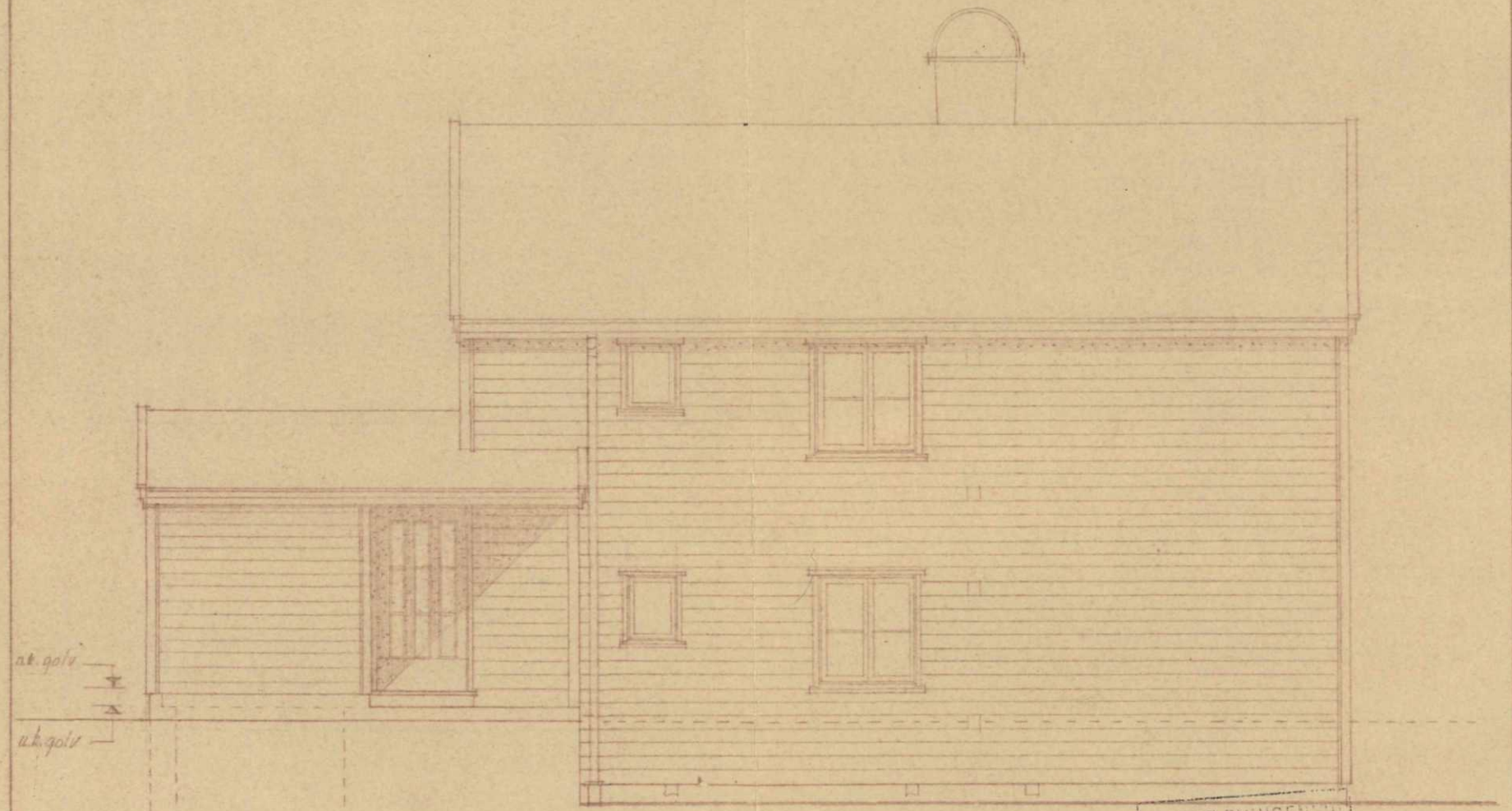
Godkjent
på betingelser som er pålagt ved byggesaksbehandlingen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
sak nr 30 152

HERR PAUL LØVIK
FRÆNAVEGEN, MOLDE

REV:

MÅL 1/50	FASADE MOT VEST
BLAD 6.	Tuan Bjørdal
MOLDE 5-2-1951	ARKITEKT M.N.A.L.


Terreng idag
Terreng idag
Godkjent
på betingelser som er påtegnet byggeanmeldelsen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
sak nr: 30 / 52
MOLDE BYGNINGSVÆSEN
J.NR. 0 1 0 1
HERR PAUL LØVIK
FRÆNAVEGEN, MOLDE
REV:
MÅL 1/50
FASADE MOT ØST
BLAD 8.
Jan Bjørdal
MOLDE 5-2-1952
ARKITEKT M.N.A.L.



MOLDE BYINGENIØR
J.Nr. 0101

Godkjent
på betingelser som er pålagnet byggeanmeldelsen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
sak nr. 90/52

HERR PAUL LØVIK
FRENAVEGEN, MOLDE

REV:

MÅL 1/50

FASADE MOT NORD

BLAD 7.

MOLDE 5-2-1951

Tarald Fjordal
ARKITEKT M.N.A.L.



MOLDE BYGNINGSRÅD
J.N. [illegible]

Godkjent
på betingelser som er pålagnet byggemeldelsen. Forøvrig må lo[illegible] etter følges.
Molde bygningsråd
sak nr. 30 152

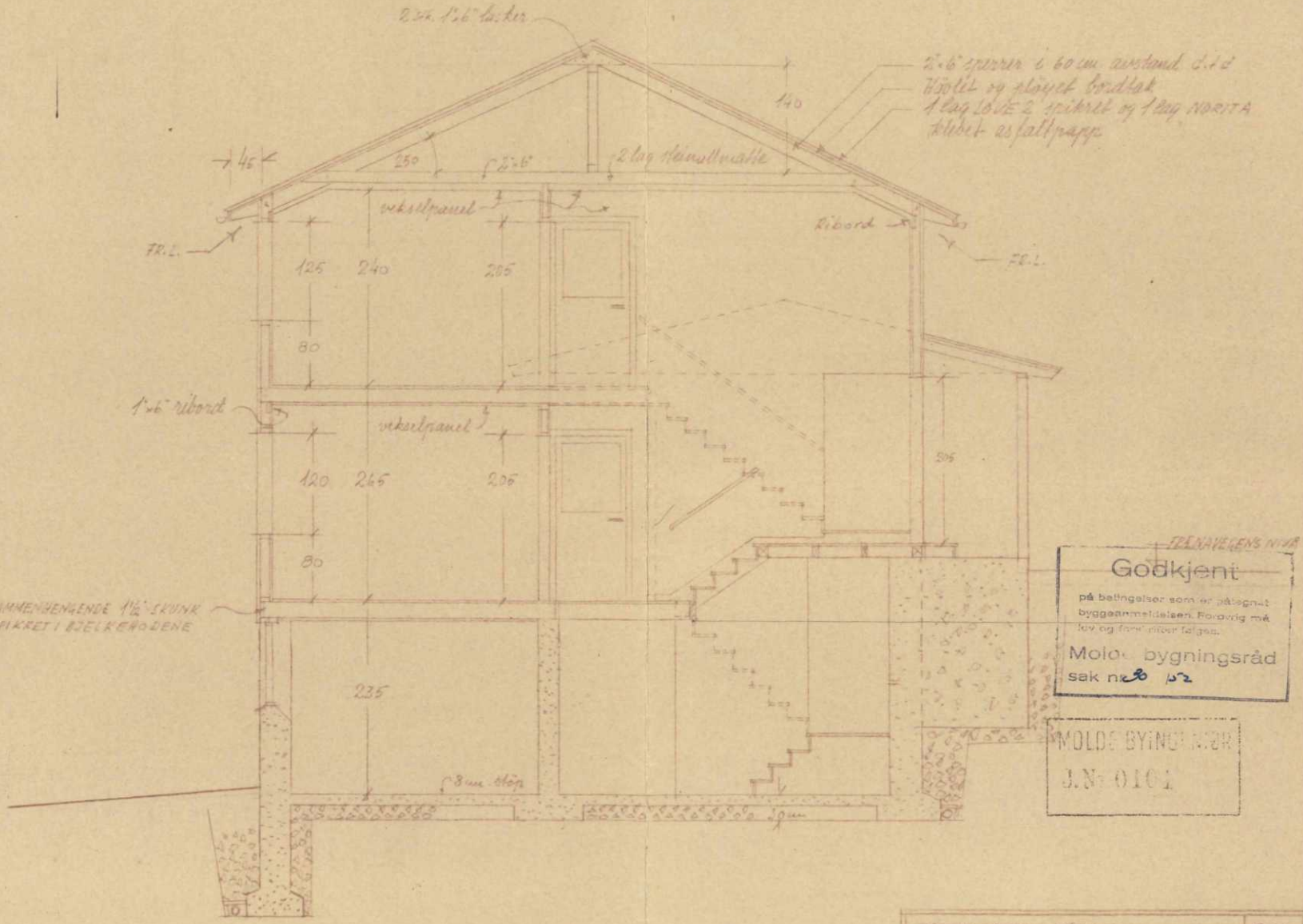
HERR PAUL LØVIK
FRENAVEGEN, MOLDE

REV:

MÅL 1/50	FASADE MOT SYD
BLAD 5.	
MOLDE 6-2-1962	ARKITEKT M.N.A.L.

Godkjent
på betingelser som nevnt på tillegget
byggesaksavdelingen Molde rådhus
lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
sak nr. 36/52

MOLDE BYGNINGSKONTOR



Godkjent

på betingelser som er påtegnet byggeanmeldelsen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.

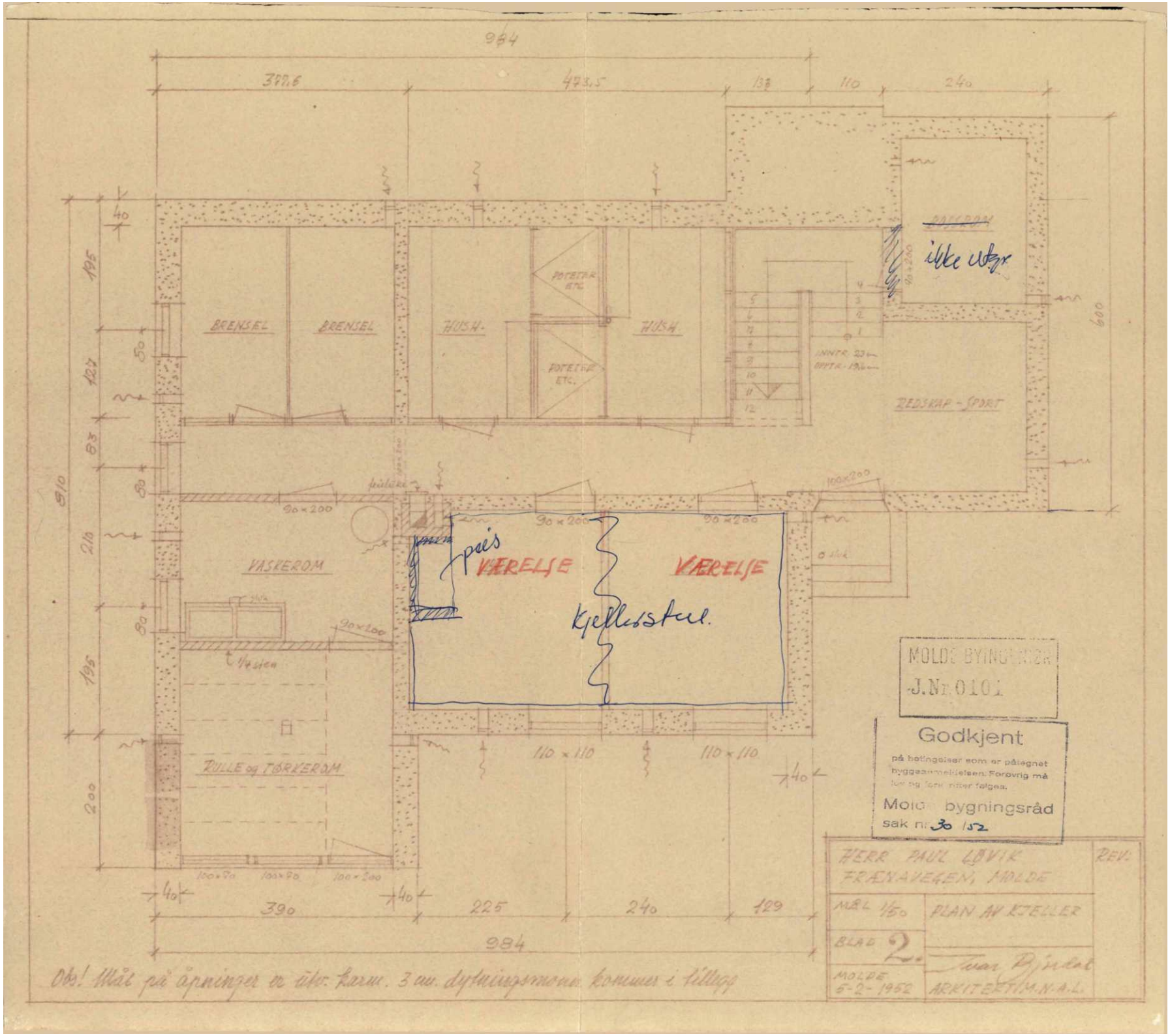
Molde bygningsråd

sak nr 80 52

MOLDE BYGNINGSKONTOR

J.Nr. 0104

HERR PAUL LØVIK FRENAVEGEN, MOLDE		REV:
MÅL 1/50	SNITT	
BLAD 4.		
MOLDE 5-2-1952	Nils Bjørdal ARKITEKT M.N.A.L.	



MOLDE BYINGENIØR
J.NR. 0101

Godkjent
på betingelser som er pålagt i byggesaksbehandlingen. Forøvrig må loven og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
sak nr. 30/52

HERR PAUL LØVIK
FRANAVEGEN, MOLDE

REV:

MÅL 1:50 | PLAN AV KJELLER

BLAD 2.

MOLDE 6-2-1952 | Tuan Bjølset ARKITEKT M.N.A.L.

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

Dato: 26.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**25**	Bnr:	**750**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Frænavegen 50A, 6415 MOLDE**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

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.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 1. juni 1976.

Sak 388/76. Nytt gjerde mot Frænavegen - Frænavegen 50.

Søknad fra Paul Løvik om bygningsrådets godkjenning for oppføring av nytt gjerde mot Frænavegen på eiendommen Frænavegen 50. Dette medfører at muren mot gate må forhøyes med ca 10 cm.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av nytt gjerde mot gate på eiendommen Frænavegen 50 når gjerdet oppføres i gjerdelinjen i henhold til reguleringsplanen for Frænavegen, stadfestet 4. august 1975.

Gjerdet må utstikkes av oppmålingsavdelingen.

Byggherren må undersøke om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket hvor gjerdet plasseres.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet med tillegg: Gjerdet må utføres med samme høyde som nabogjerdet mot vest.

R. Holmen Ingv. Harvold J. P. Hammero

O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

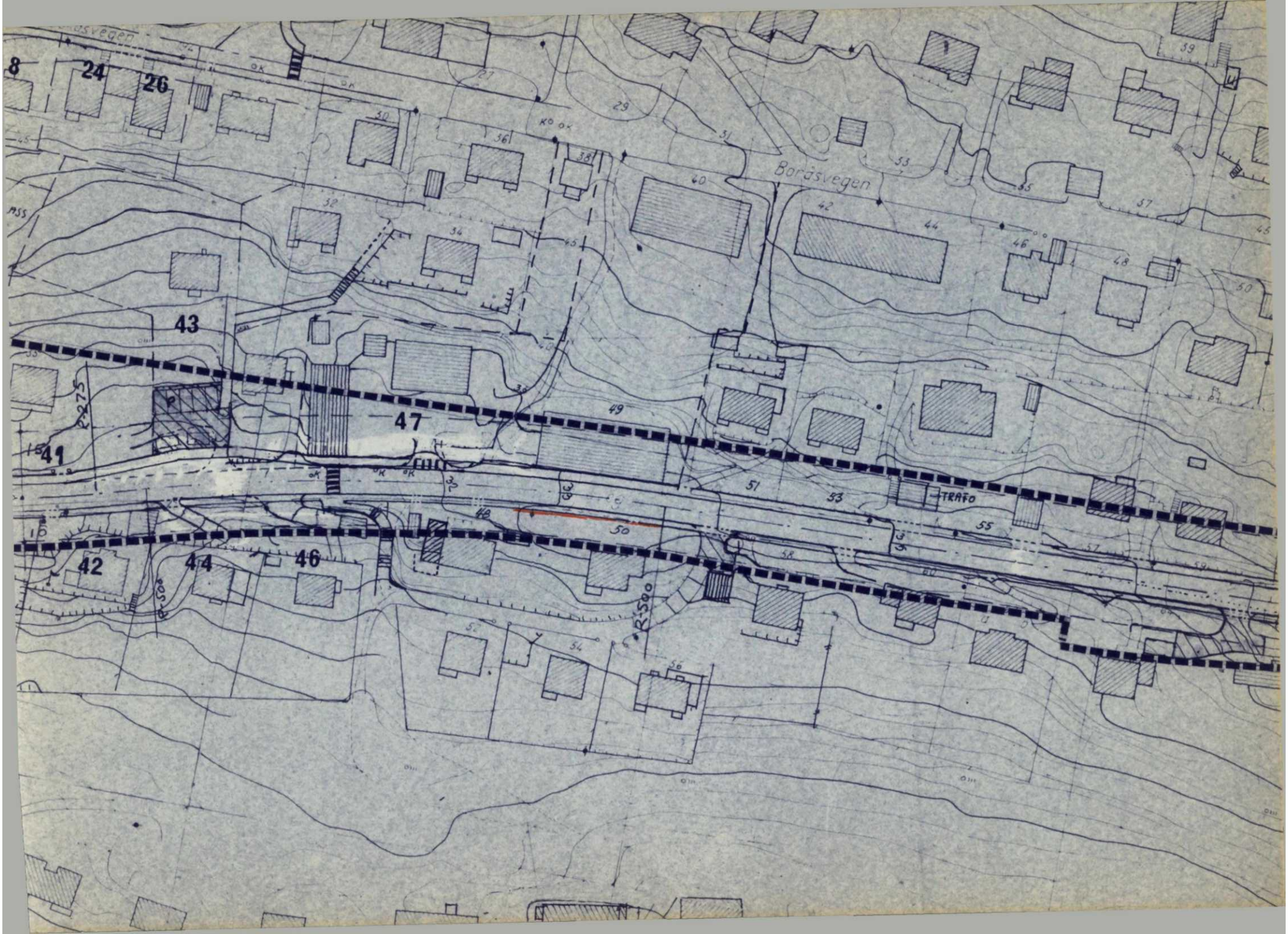
Sendes herr Paul Løvik, Frænavegen 50, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 8. juni 1976.

Otto Høst

Gjenpart:

Oppmålingsavdelingen.


Borås vegen
Borås vegen
8
24
26
43
47
41
42
44
46
TRAFO
R-500
R-500

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

PJ/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 27. januar 1981.

Sak 25/81. Oppføring av garasje m/bod i Frænavegen 50.

Anmelder : Paul Løvik.
Byggherre : Paul Løvik.

Det søkes om godkjenning på oppføring av garasje m/bod og med grunnflate 24 m2 i 1 etasje m/sokkel på eiendommen Frænavegen 50.
Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel og søknad om ansvarsrett fra Kåre Talset.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, finner en å kunne godkjenne de fremlagte planer for oppføring av garasje når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter, må erklæring fra naboen innhentes.

2. I regulert strøk må alle bygg oppføres utenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.

3. Det må utvises stor forsiktighet ved sprengning og utgraving av tomta. Den utgravde masse må sikres mot utglidning.

4. Etasjeskiller mellom garasje og underliggende rom skal være minst i klasse A 30. Jfr. byggeforskriftenes kap. 38:32.

5. Når garasjen bygges vegg i vegg med annen bygning eller som del av annen bygning, skal skillekonstrusjonene mellom garasjen og bygningen være minst B 30.

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

7. Eventuelt erklæring som nevnt i pkt. 1 må tinglyses.

8. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.

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

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

Sak 25/81. Side 2.

Kåre Talset godkjennes som ansvarshavende.

Sendes Paul Løvik, Frænavegen 50, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 27. januar 1981

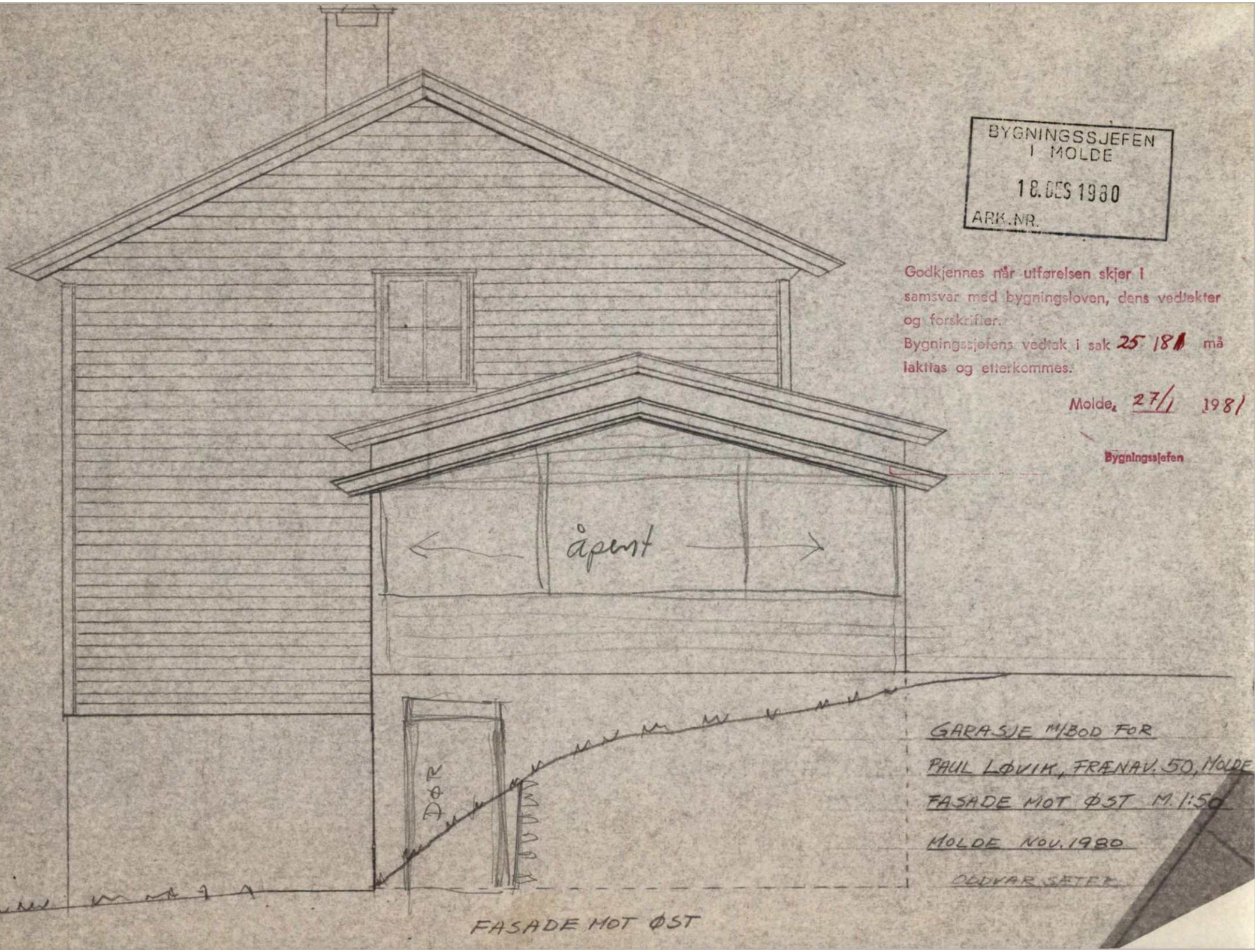
Otto Nøst

Otto Nøst

Peder Jenssen

Gjenpart:

Kåre Talset, Fagerlivegen 9, 6400 Molde.



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. DES 1980
ARK.NR.

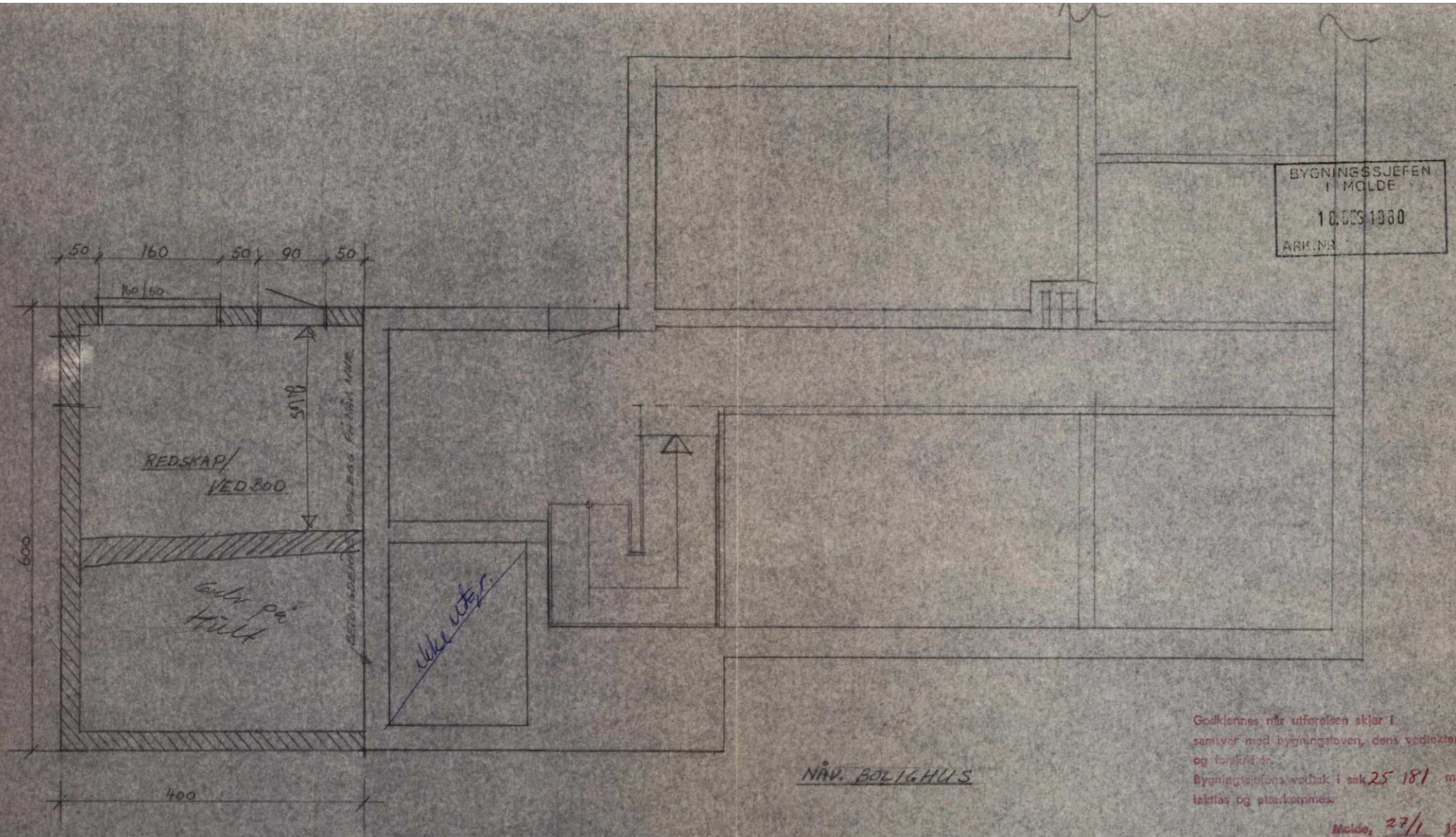
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 25/1811 må iakttas og etterkommes.

Molde, 27/1 1981

Bygningssjefen

GARASJE M/BOD FOR
PAUL LØVIK, FRÆNAV. 50, MOLDE
FASADE MOT ØST M. 1:50
MOLDE NOV. 1980
ODDVAR SÆTER

FASADE MOT ØST



GARASJE - M 1:50

KJELLERPLAN

NÅV. BOLIGHUS

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
10. DES 1980
ARK.NR.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 25 181 må tektlas og etterkommes.

Molde, 27/1 1981

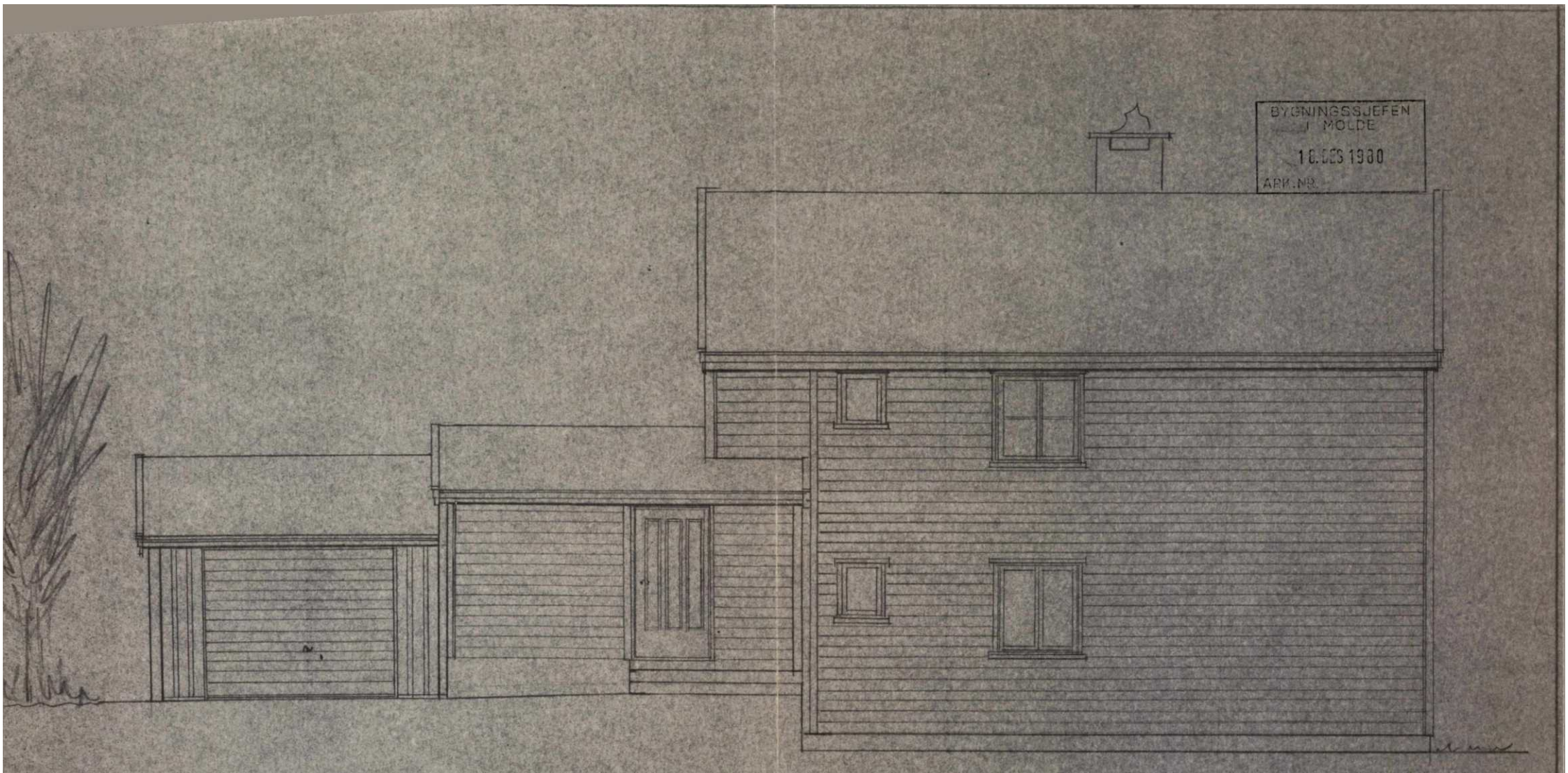
Bygningssjefen

GARASJE M/BOD FOR PAUL LØVIK

FRÆNAVEGEN 50, MOLDE

KJELLERPLAN M. 1:50

MOLDE, NOV. 1980.



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
10. DES 1980
ARK.NR.

GARASJE

FASADE MOT NORD

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 25/81 må taktas og etterkommes.

Molde, 27/1 1981

Bygningssjefen

GARASJE M/BOD FOR
PAUL LØVIK, FRÆNAV. 50, MOLDE
FASADE MOT NORD M. 1:50
MOLDE, NOV. 1980

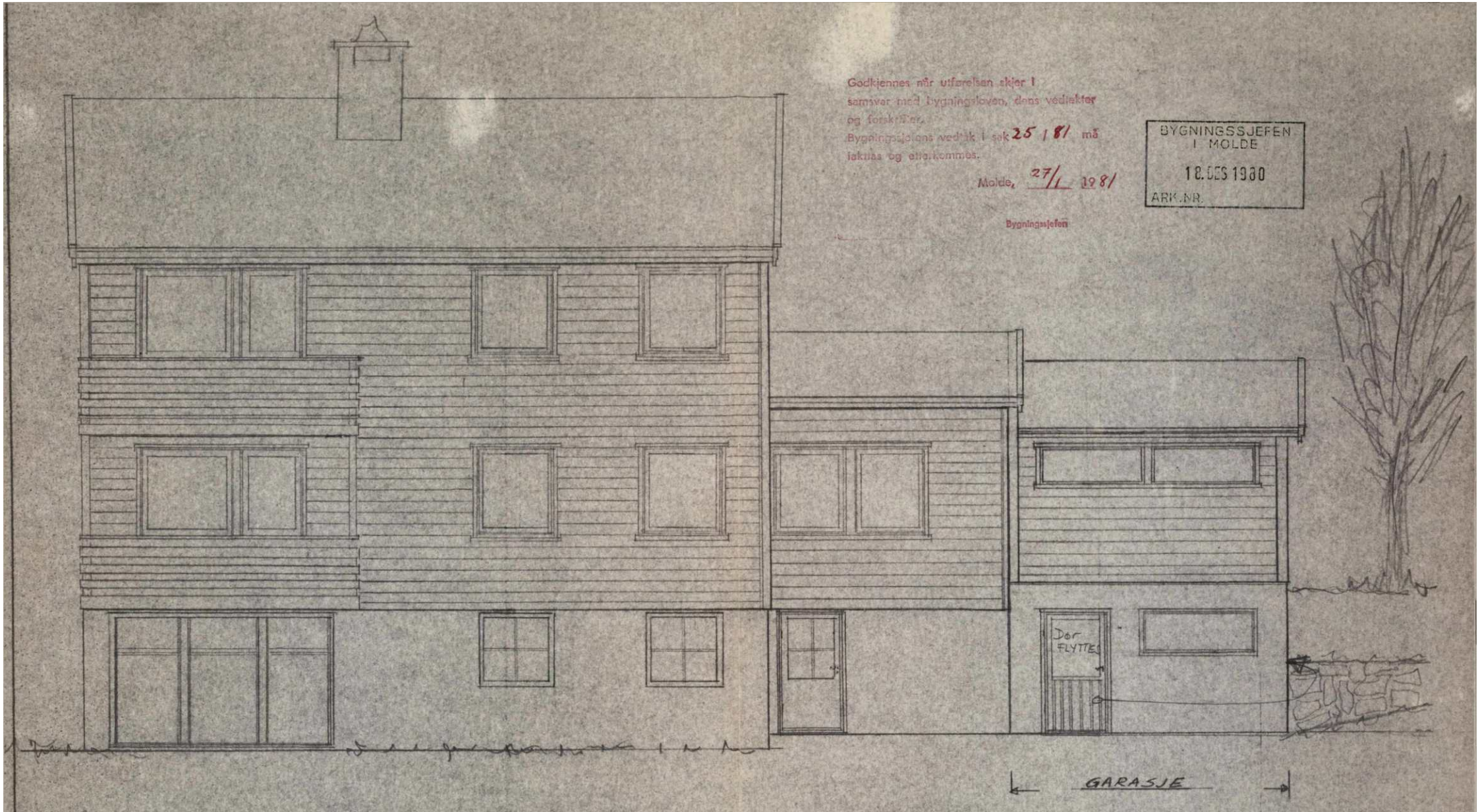
CODUAR SÆTER

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 25/81 må iakttas og etterkommes.

Molde, 27/1 1981

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
18. DES 1980
ARK.NR.



GARASJE

FASADE MOT SYD

GARASJE m/BOD FOR
PAUL LØVIK, FRÆNAV. 50, MOLDE
FASADE MOT SYD, M. 1:50
MOLDE, NOV. 1980
ODDVAR SÆTER

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 11/175

Mantas Gudelevicius
Frænavegen 50
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2011/913-0	Knut-Arild Johansen	25/750	12.04.2011

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av levegg. G.nr. 25 B.nr. 750 Frænavegen 50.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 750	Byggested: Frænavegen 50
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Liten levegg
Søker:	Tiltakshaver: Mantas Gudelevicius

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 16.03.2011 om tillatelse til levegg rundt eiendommen. Saken var komplett for behandling den 10.04.2011.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens minste byggeavstand mot vei med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Behov for å skjerme bil mot skade fra snøbrøyting.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0252 og 1673, regulert til bolig.

Innkomne uttalelser og merknader:
Statens vegvesen har i brev av 28.02.2011 vært negativ til tiltaket slik det forelå i nabovarselet. Tiltaket er imidlertid diskutert/vurdert videre, og det er påført at tiltaket aksepteres dersom leveggen ikke er over 0,5 meter i svingen.

KOMMUNENS VURDERING

Dispensasjon
Leveggen er tenkt som skjerming mot den sterkt trafikkerte Frænavegen, og som sikring mot bilskade som følge av at snø/is brøytes inn på eiendommen. Høyden på leveggen er 1,2 meter ”foran” huset, mens den er 0,5 meter i svingen som skrår bratt nedover. Sikten i svingen er allerede sterkt begrenset som følge av 2 høye frittliggende ”elektrikerbokser”. Dette tiltaket anses ikke å påvirke siktforholdene i svingen i nevneverdig grad.

Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens minste byggeavstand mot vei.

Det settes følgende vilkår:

1. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 10.04.2011
   - Bilde mottatt 10.04.2011

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver gi skriftlig melding til kommunen om at tiltaket er ferdig, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2011/913 .

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Knut-Arild Johansen

Google maps Norge

Adresse **Frænavegen 50**
6415 Molde, Norge



3x7m Levegg med høyde 0,5m

Utskriftsdato: 19.03.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	750	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Frænavegen 50A, 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	2 361,74 kr
Eiendomsskatt	7 572,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 124,52 kr
Vann	2 139,00 kr
Sum	**17 911,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	84 m2	12.63	1/1	0 %	1 060,67 kr	265,17 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	84 m3	12.70	1/1	0 %	1 066,46 kr	266,62 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	84 m2	15.01	1/1	0 %	1 260,63 kr	315,16 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	84 m3	14.60	1/1	0 %	1 226,82 kr	306,70 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	1/2	0 %	638,13 kr	159,53 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	191,20 kr
eSkatt - Boliger	0%	2189600 Prom	3.60	1/1	0 %	7 883,00 kr	1 970,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	84 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**18 550,51 kr**	**4 637,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 20.03.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**25**	Bnr:	**750**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Frænavegen 50A, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 04.01.2019
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: -
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.

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

Dato: 26.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**750**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Frænavegen 50A, 6415 MOLDE**						

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

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

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

Dato: 19.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Gnr:	**25**	Bnr:	**750**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Frænavegen 50A, 6415 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

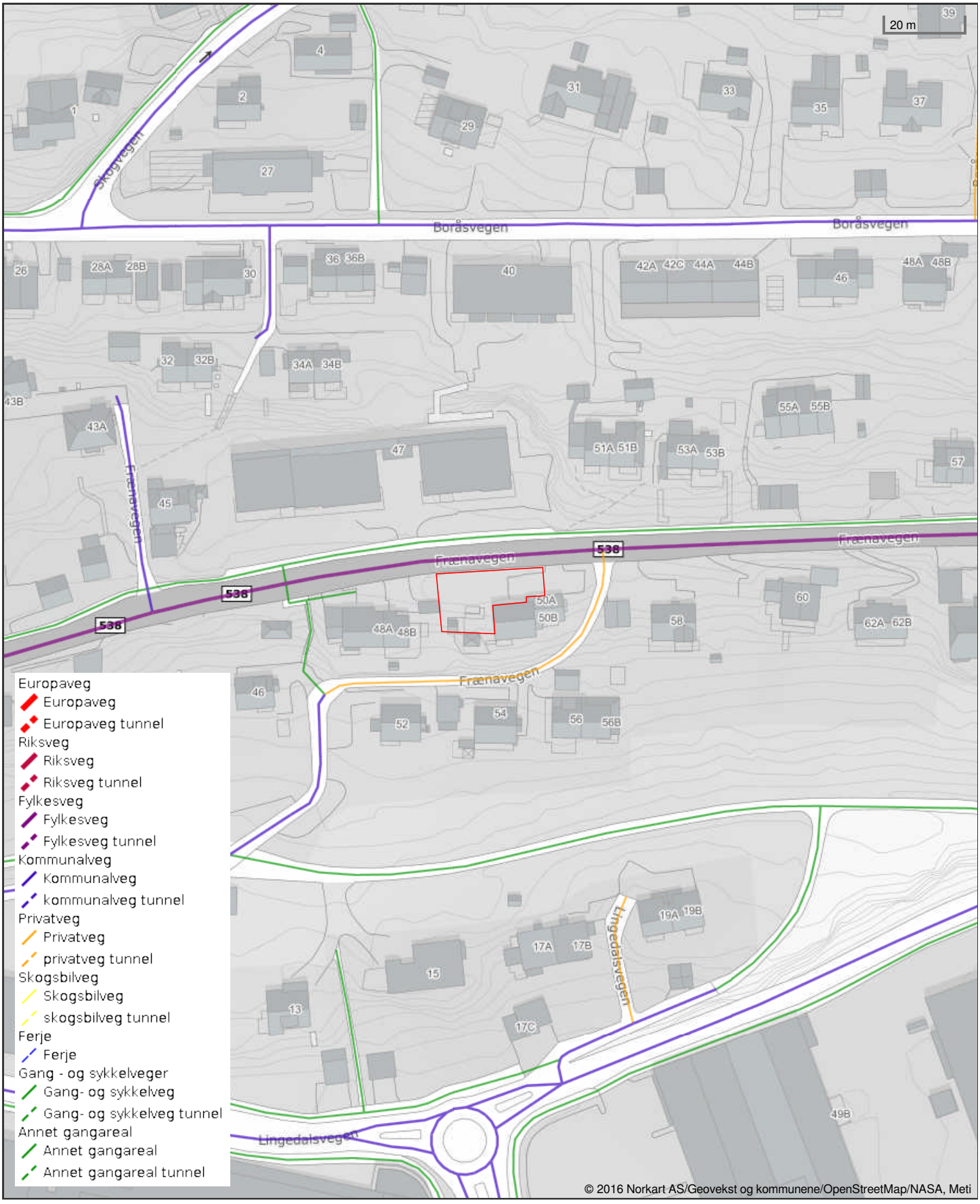
Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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: 19.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/750//2



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.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602009613
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
291181	KRUMPOLC ESPEN JAROLIM		FRÆNAVEGEN 50 B, 6415 MOLDE
310194	MELVOLD KRISTINE BUGTEN		STØLAN 49 A, 7200 KYRKSÆTERØRA
260982	KVAMMEN ÅSHILD SIMONSEN		FRÆNAVEGEN 50 B, 6415 MOLDE
120690	BIRKEVAAG THOMAS		FRÆNAVEGEN 50 A, 6415 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	750

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
12 JULI 2016
Molde kommune
Sign.:

Doknr: 647510 Tinglyst: 14.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/647510/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 09:48

Begjæring om 1) [X] oppdeling i eierseksjoner [X] reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Åshild Simonsen Kvammen	
Adresse: Frønavegen 50B	
Postnr. 6415 Poststed MOLDE	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 260982[redacted] Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	MOLDE	25	750		1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
260982[redacted]	Åshild Simonsen Kvammen	
120690[redacted]	Thomas Birkevaag	
291181[redacted]	Espen J. Krumpolc	
310194[redacted]	Kristine Bugten Melvold	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	150	BG	13				25				37				49			
2	B	77	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 227 = nevner: 227

4. Supplerende tekst 7)

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

Seksjon 1 og 2 i Frønavegen 50 A og B ønsker å reseksjonere ~~opp~~ felles uteareal i snr1 og snr2.

Dato	Rekvirentens underskrift
18/3-2016	Åshild S. Kvammen / Espen Krumpolc / Thomas Birkevaag

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
18/3-16 Molde 18/3-2016 Molde	Thomas Birkeraas Åshild S. Kvammen Kristine B Mellvold. Espen J. Krumpoll	

Dato	Rekvirentens underskrift
18/3-2016	Åshild S. Kvammen / Espen J Krumpoll

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

- [X] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- [X] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
18/3-2016	Thomas Birkevaag, Kristine B Mellvold, Espen J Krumpock, Åshild Sørensen Kvammen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [X] Befaring er foretatt
- [X] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) MATRIKKELBREV
- [X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [X] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
25	750		1, 2	MOLDE

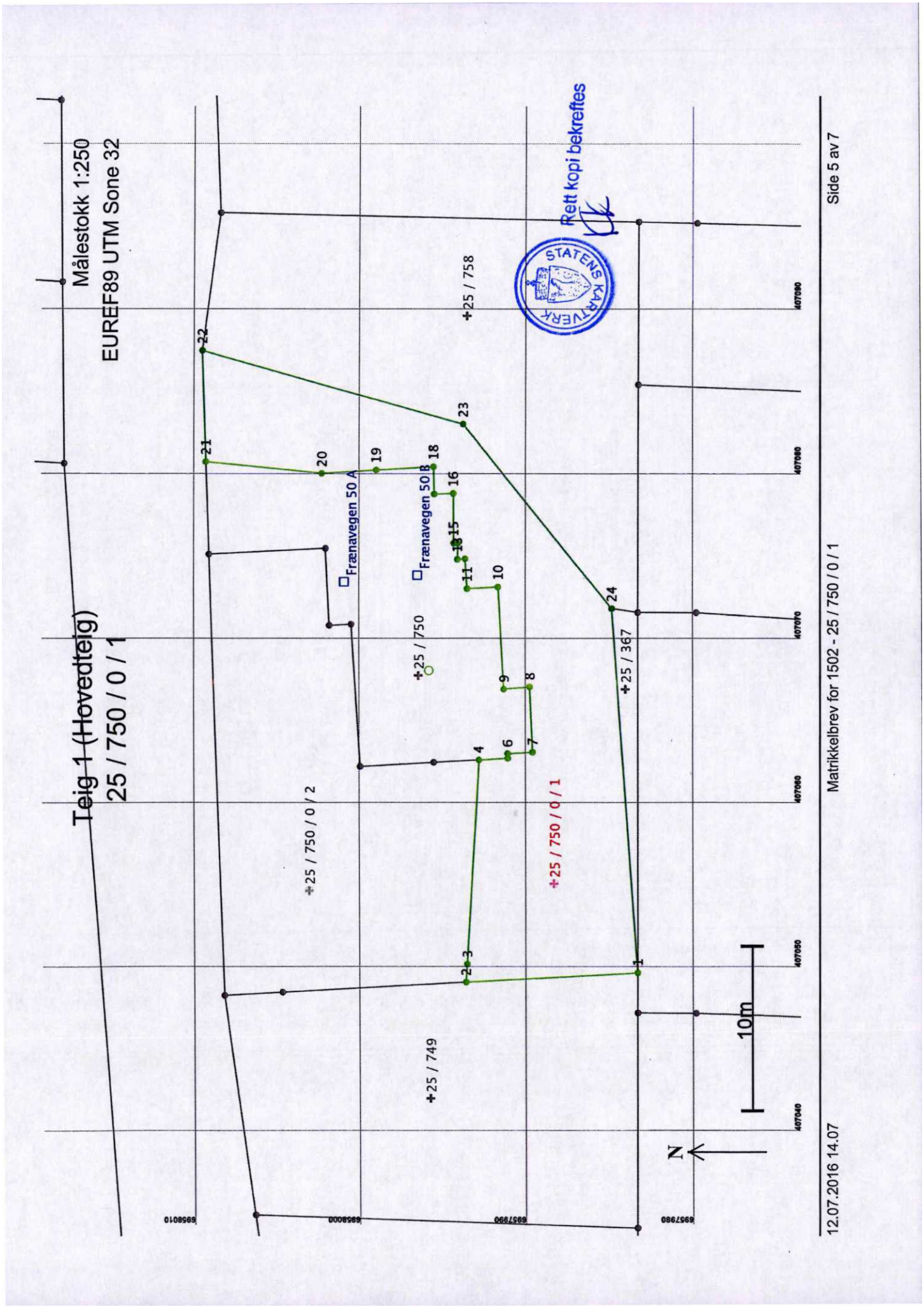
Dato	Stempel og underskrift
12.07.2016	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

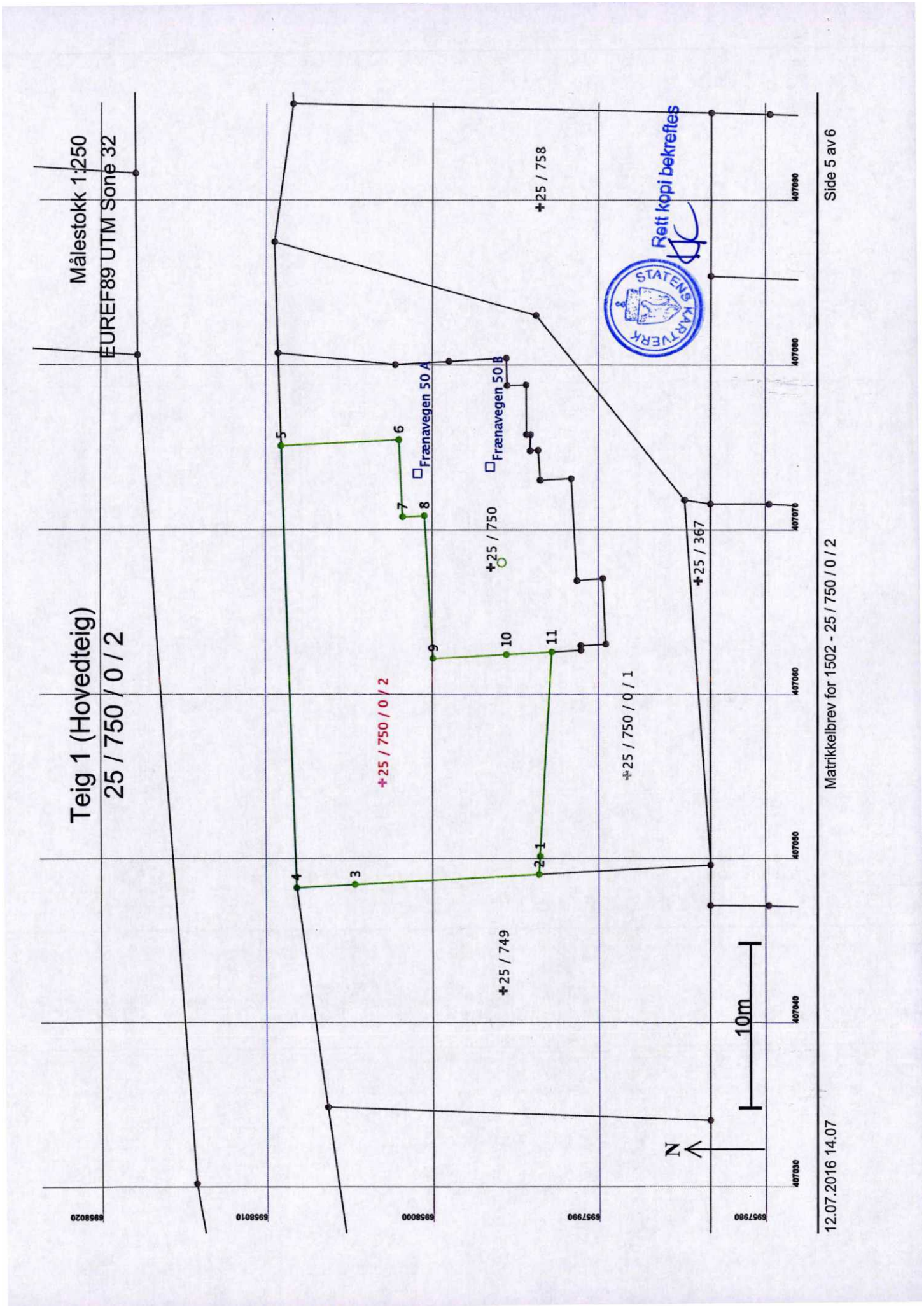
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
18/3-2016	Åshild S. Kvammen / Thomas Birkevaag / Kristine B Mellvold


Teig 1 (Hovedteig)
25 / 750 / 0 / 1
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Frænavegen 50 A
Frænavegen 50 B
25 / 758
25 / 750
25 / 367
25 / 750 / 0 / 2
25 / 750 / 0 / 1
25 / 749
10m
N
12.07.2016 14.07
Matrikkelbrev for 1502 - 25 / 750 / 0 / 1
Side 5 av 7


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
25 / 750 / 0 / 2
Frænavegen 50 A
Frænavegen 50 B
25 / 758
25 / 750
25 / 367
25 / 750 / 0 / 2
25 / 750 / 0 / 1
25 / 749
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
10m
N
12.07.2016 14.07
Matrikkelbrev for 1502 - 25 / 750 / 0 / 2
Side 5 av 6

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601204983
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020984	GUDELEVICIENÉ EDITA	H0101	FRÆNAVEGEN 50, 6415 MOLDE
021284	GUDELEVICIUS MANTAS	H0101	FRÆNAVEGEN 50, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	750

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	750	0	1	150 / 227	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	750	0	2	77 / 227	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
19 JAN. 2012
Molde kommune
Sign.:

Doknr: 58160 Tinglyst: 20.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/58160/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 09:46
Side 1 av 16

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
MANTAS GUDELEVICIUS	
Adresse: Frjenavegen 50	
Postnr. 6415 Poststed Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 02.12.84 Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde	25	750		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
02.12.84 [redacted]	MANTAS GUDELEVICIUS	1/2
02.09.84 [redacted]	EDITA GUDELEVICIENE	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	150	B	13				25				37				49			
2	B	77	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 227 = nevner: 227

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Rekvirentens underskrift

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

Side 1 av 3

Rekvirent Molde kommune Org.nr. 944 020 977

BEKREFTET MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
01.11.11 Molde	Edita Gudelevičienė EDITA GUDELEVICIENE MANTAS GUDELEVICIUS Mantas Gudelevičius	

Dato	Rekvirentens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
25	750			Molde

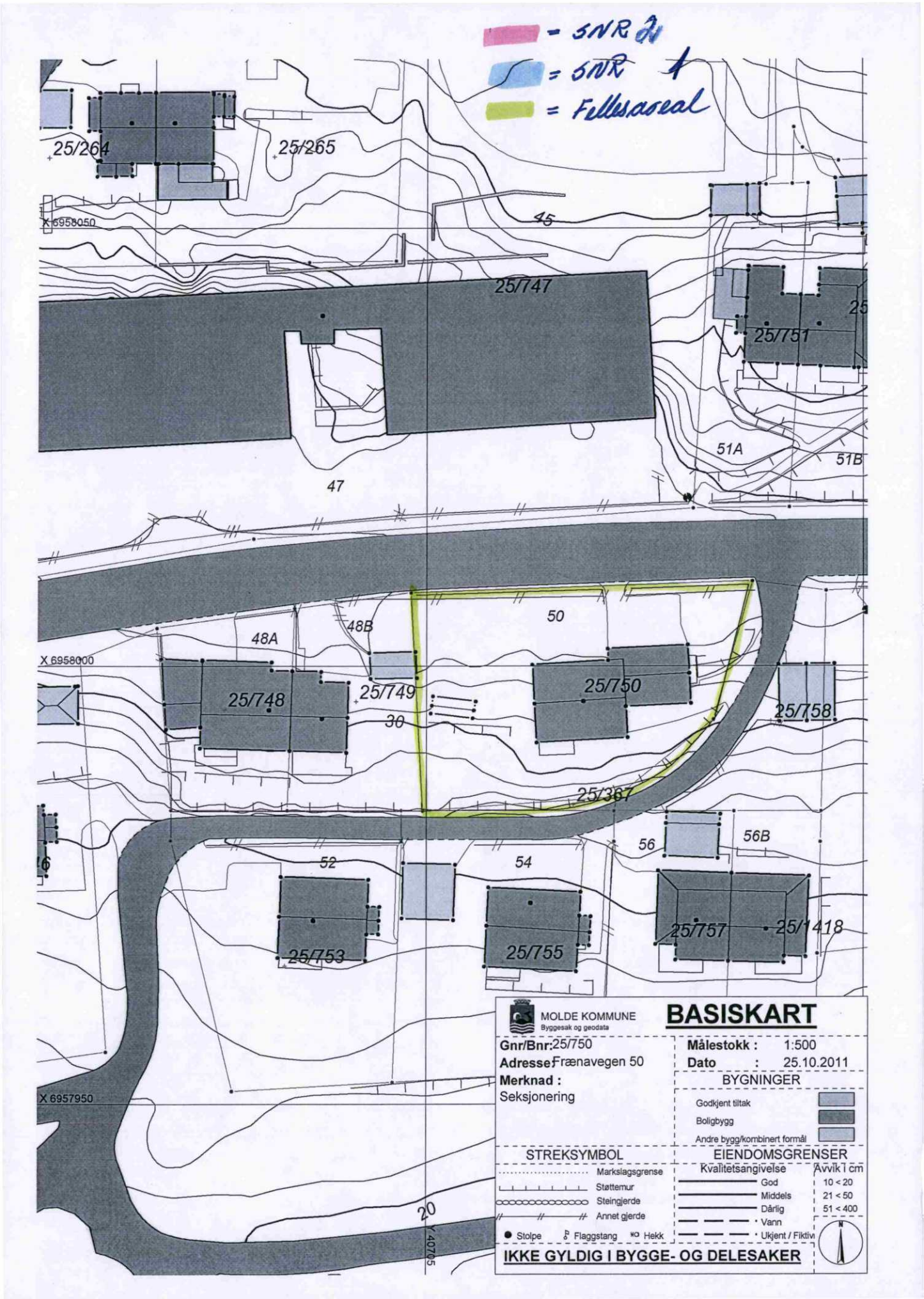
Dato	Stempel og underskrift
17.01.2012	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

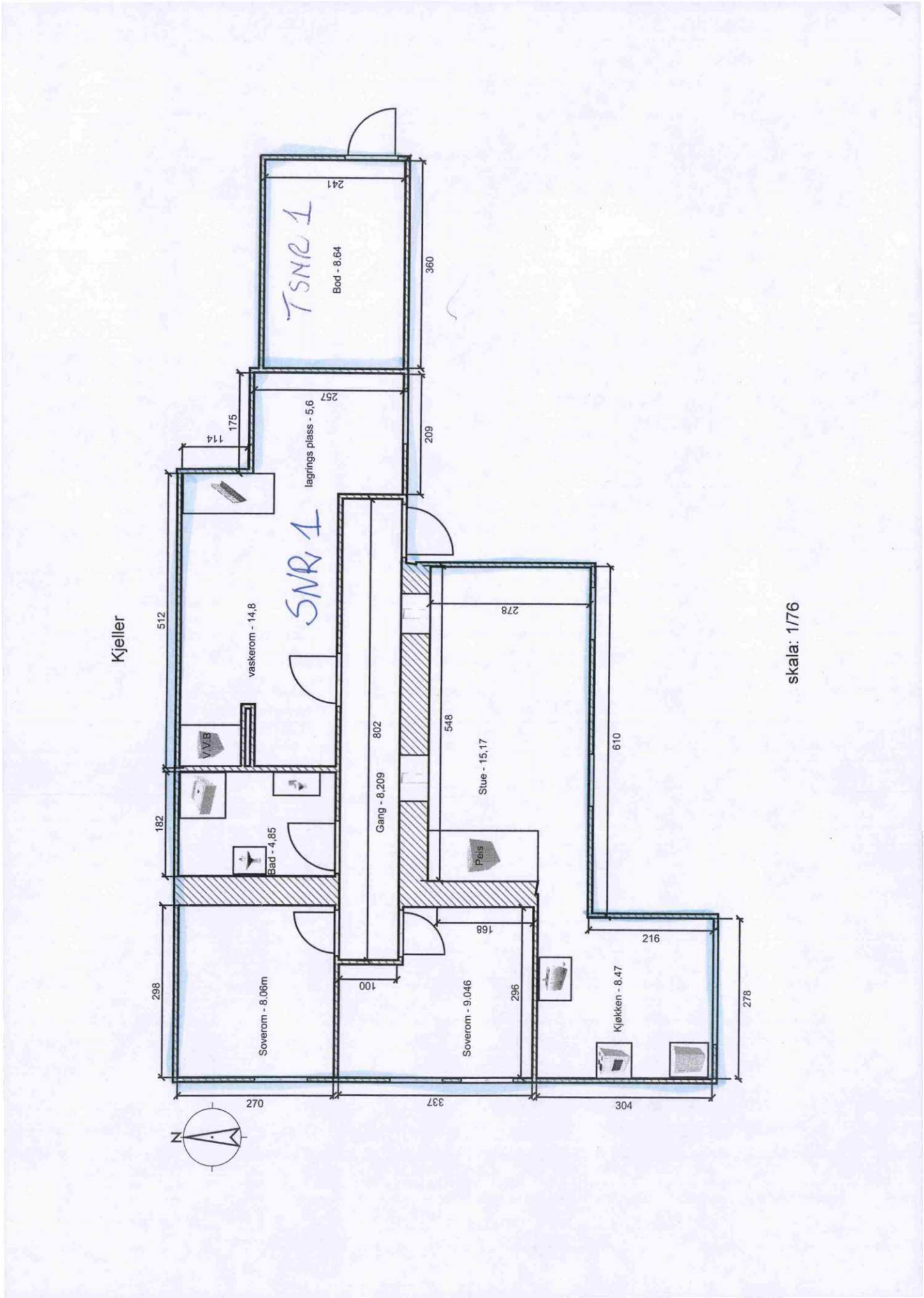
Noter:

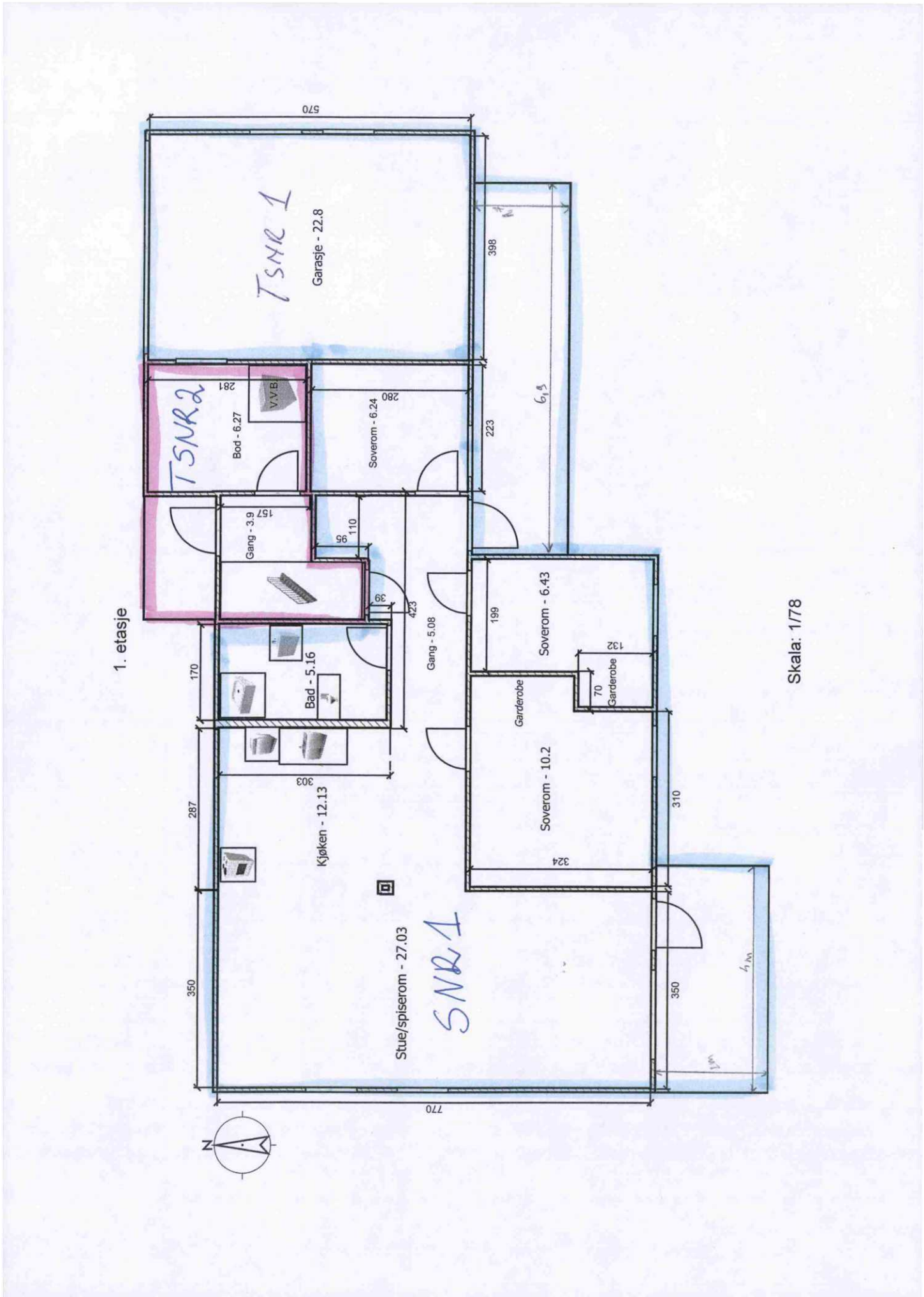
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

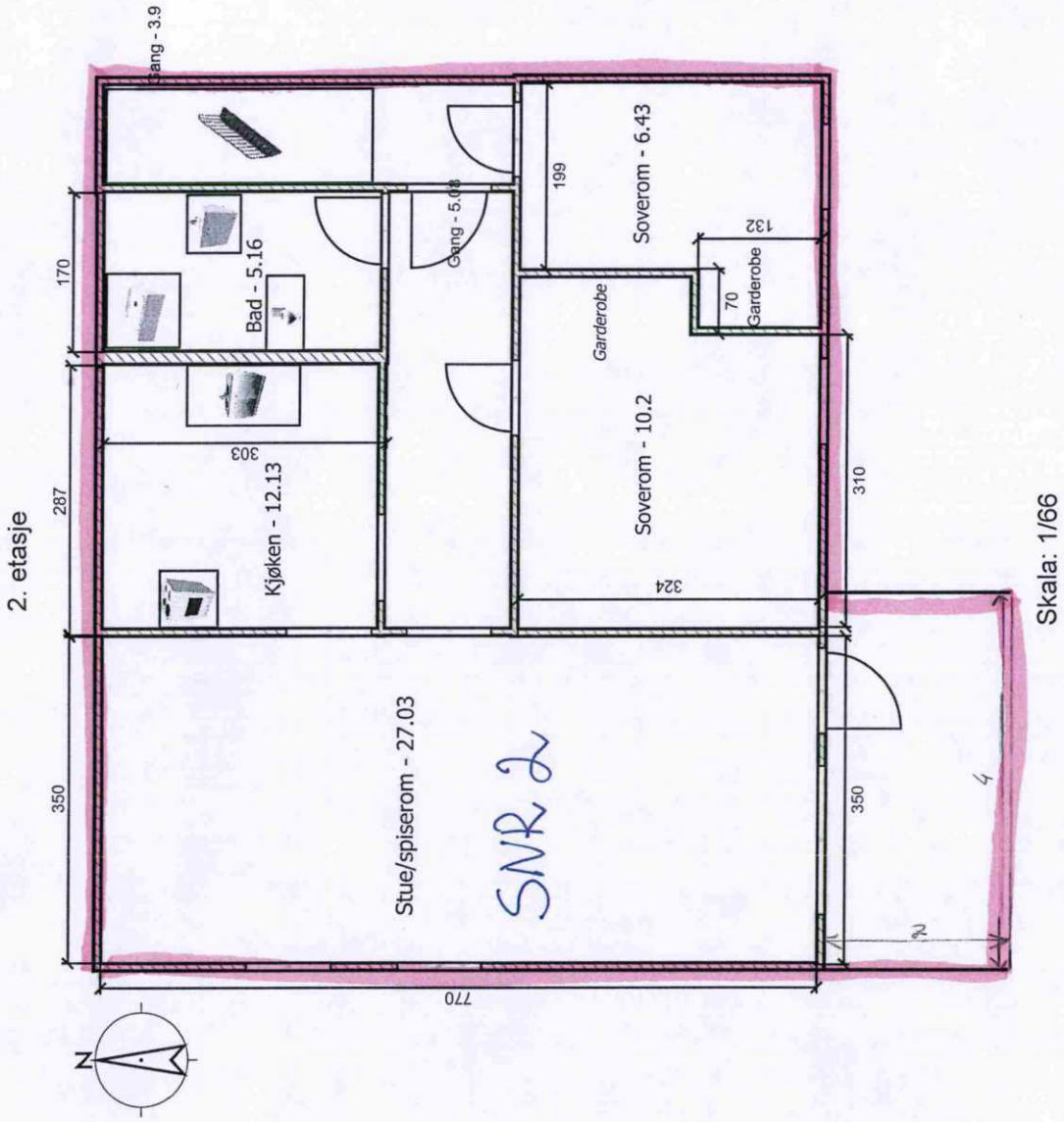
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift


= GNR 2
= GNR 1
= Fellesareal
25/264
25/265
25/747
25/751
25/748
25/749
25/750
25/758
25/367
25/753
25/755
25/757
25/1418
45
47
48A
48B
50
51A
51B
52
54
56
56B
30
X 6958050
X 6958000
X 6957950
Y 40705
MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata
BASISKART
Gnr/Bnr: 25/750
Adresse: Frænavegen 50
Merknad :
Seksjonering
Målestokk : 1:500
Dato : 25.10.2011
BYGNINGER
Godkjent tiltak
Boligbygg
Andre bygg/kombinert formål
STREKSYMBOL
Markslagsgrense
Støttemur
Steingjerde
Annet gjerde
Stolpe
Flaggstang
Hekk
EIENDOMSGRENSER
Kvalitetsangivelse
Avvik i cm
God 10 < 20
Middels 21 < 50
Dårlig 51 < 400
Vann
Ukjent / Fiktiv
IKKE GYLDIG I BYGGE- OG DELESAKER


TSNR 1
SNR 1
Kjeller
skala: 1/76
Bod - 8.64
lagrings plass - 5,6
vaskerom - 14,8
V.V.B
Bad - 4,85
Gang - 8,209
Stue - 15,17
Peis
Soverom - 8.06m
Soverom - 9.046
Kjøkken - 8.47
241
360
257
209
175
114
512
182
802
548
278
610
168
216
100
296
298
278
270
337
304
N


1. etasje
Skala: 1/78
TSNR 1
Garasje - 22.8
TSNR 2
Bod - 6.27
VVB
Soverom - 6.24
Gang - 3.9
Bad - 5.16
Gang - 5.08
Soverom - 6.43
Garderobe
Garderobe
Soverom - 10.2
Kjøken - 12.13
Stue/spiserom - 27.03
SNR 1
570
281
280
223
398
157
110
95
39
423
199
132
70
170
303
287
324
310
350
350
770
N


Gang - 3.9
Bad - 5.16
Gang - 5.08
Soverom - 6.43
199
132
70
Garderobe
Garderobe
170
303
287
Kjøken - 12.13
Soverom - 10.2
310
324
350
Stue/spiserom - 27.03
SNR 2
350
4
770
2. etasje
Skala: 1/66

Skatteetaten

Dato
19.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 25 Bnr 750 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Frænavegen 50A, 6415 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 782 158
Som sekundærbolig:	kr 3 128 631

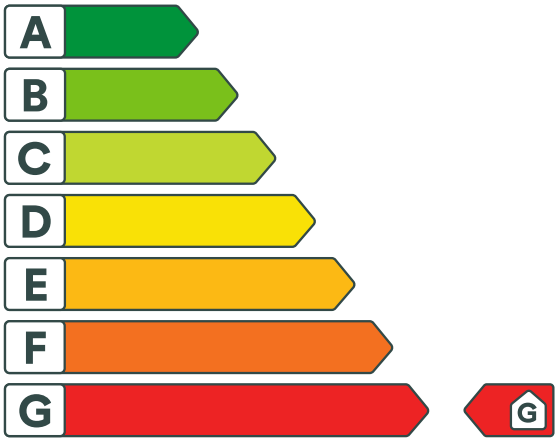
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Frænavegen 50A, 6415 MOLDE**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13443017**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **750**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **402,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **398,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 491 kWh**

Frænavegen 50A, 6415 MOLDE

Detaljering

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

Frænavegen 50A, 6415 MOLDE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

FRÆNAVEGEN 50 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 15.05.2026

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: RANDI H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frænavegen 50 A, 6415 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 25 BNR 750 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS LINGEDALEN

Verdivurdert til

3 150 000

-	3 150 000	37 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	9 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Tomt						313 m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogvegen 19 B				02.09.2025	3 900 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**40 654**
	107 m²	1960	573 m²	4 sov						
2	Strandgata 29				28.05.2025	3 590 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**38 660**
	97 m²	1909	221 m²	3 sov						
3	Skogvegen 14				27.05.2025	3 650 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**29 268**
	123 m²	1956	474 m²	3 sov						
4	Vestnesvegen 2 B				26.08.2025	3 490 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**48 857**
	70 m²	1953	741 m²	2 sov						
5	Frænavegen 36				12.03.2025	3 300 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**30 093**
	108 m²	1950	785 m²	3 sov						

En meget sentral halvpart av tomannsbolig som inneholder 2 soverom, kjøkken/stue, bad, entré og bod/garderobe.

Kjøkkenet er fra 2012 og har en stilrent og fin kjøkkeninnredning fra HTH. Videre er badet pusset opp i 2007, med ny baderomsinnredning og dusjløsning i 2020.

Eiendommen disponerer et eget, skjermet uteareal mot nordvest. Her er det etablert et fint uteområde med terrasse, blomsterkasser og en større redskapsbod.

Leiligheten ligger sentralt til på sørsiden av Frænavegen 50, med kort avstand til byens kjøpesentre, treningssenter, butikker og Molde sentrum med sine fasiliteter.

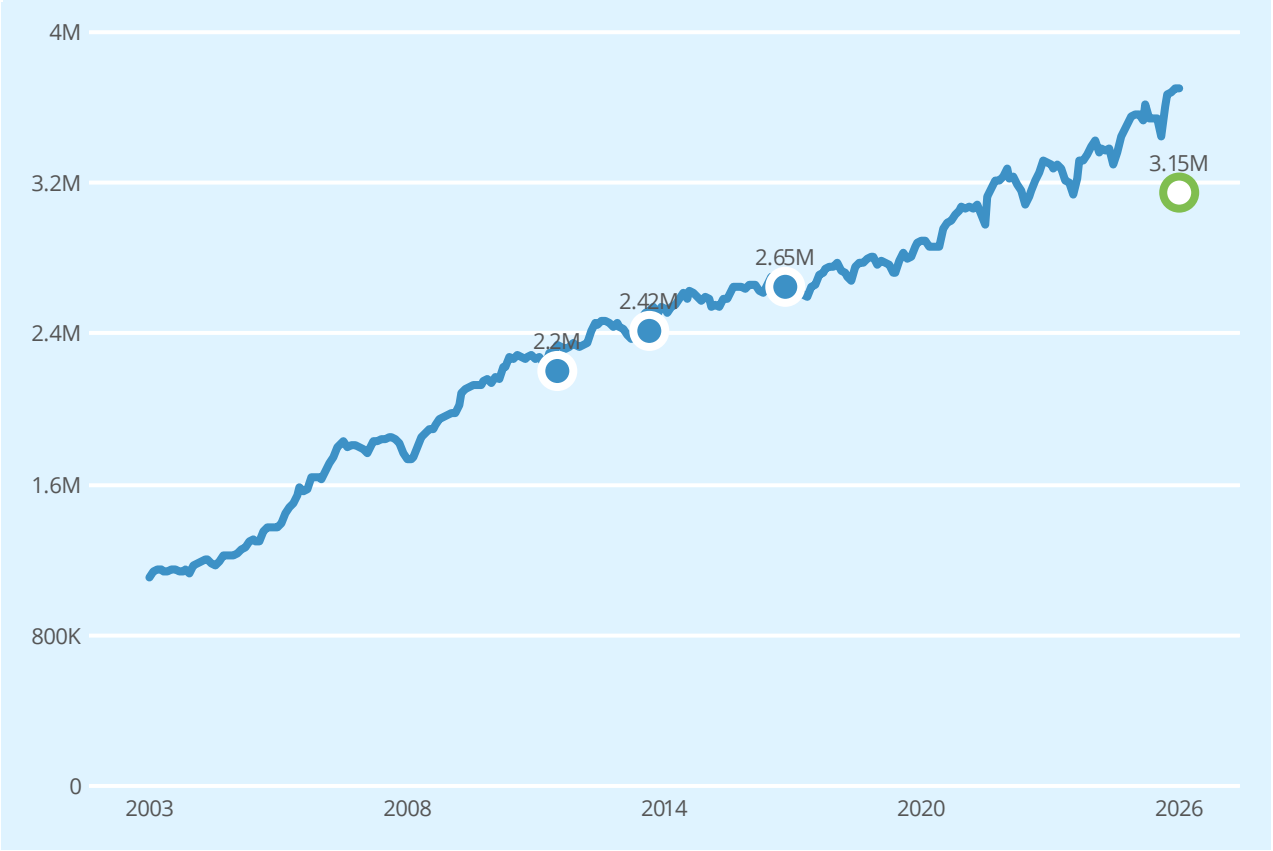
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.05.2017	02.06.2017	26.07.2017	2 650 000	2 650 000	-	2 650 000	2
12.04.2014	14.05.2014	18.06.2014	2 390 000	2 420 000	-	2 420 000	
04.04.2012	13.04.2012	03.05.2012	1 990 000	2 200 000	-	2 200 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Iht. sammenlignbare eiendommen i område er indeksert pris for høy mtp. standard på bygningen og behovet for vedlikehold.

Tomannsboliger til salgs i 6415 MOLDE nå

2
tomannsboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 600 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Tomannsboliger solgt i 6415 MOLDE siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

3.8M
3 781 000 Salgspris i snitt
3 719 000 Prisantydning i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 500 Frænavegen 50 A Totalpris 3 150 000

30 560 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd

28 763 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frænavegen 50A, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 750, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
