PRIVATMEGLEREN

FANNEBOSTADVEGEN
3C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Fannebostadvegen 3C , 6423 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 31, bnr. 152, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2455 **Eiendomsverdi ref nr:** RK1220

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 selveierleilighet oppført i 2011 som del av et rekkehus-/sameiebygg. Bygningen er fundamentert på støpt betongkonstruksjon med grunnmur av plasstøpt betong. Ytterveggene over grunnmuren er utført som isolerte bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning. Taket har pulttakkonstruksjon av tre med bærende undertak og asfalttakbelegg som tekking. Takkonstruksjonen er utført som en isolert, tettkledd konstruksjon med innvendig kledd kryploft. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, og ytterdører består av fabrikkmalt hovedinngangsdør samt skyvedør med isolerglass. Boligen har sydvendt veranda og markterrasser oppført i trekonstruksjon.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med liggende trekledning på bindingsverkskonstruksjon over støpt betonggrunnmur. Taket har pulttakkonstruksjon med asfalttakbelegg som tekking, metallrenner og nedløp. Vinduer og ytterdører er fabrikkmalte treelementer med isolerglass fra byggeår. Boligen har veranda og markterrasser oppført i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett og fliser. Vegger og himlinger har fabrikkmalte plater. Innvendige trapper og dører er fra byggeår. Det er adkomst til innvendig kryploft via loftsluke med nedfellbar stige.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad fra byggeår. Begge våtrommene har flislagte gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess-plater i himling. Badene er innredet med baderomsinnredning, vegghengte toaletter og dusjkabinett. Rommene ventileres via balansert ventilasjon og har tilluft under dør. Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom uten registrerte unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Vegger har malte plater, gulvet er belagt med parkett og himlingen har tak-ess-plater med innfelte spotlights. Kjøkkenventilator har avtrekk direkte til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har plastbasert rør-i-rør-system for vannforsyning og plastbaserte avløpsledninger. Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning, og aggregatet er plassert på loftet. Det elektriske anlegget er skjult med automatsikringer og sikringsskap plassert i entré. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad og i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Leiligheten er en del av et sameie oppført på en felles tomt. Til boligen hører veranda, markterrasser og uteoppholdsarealer med adkomst via interne gang- og kjørearealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

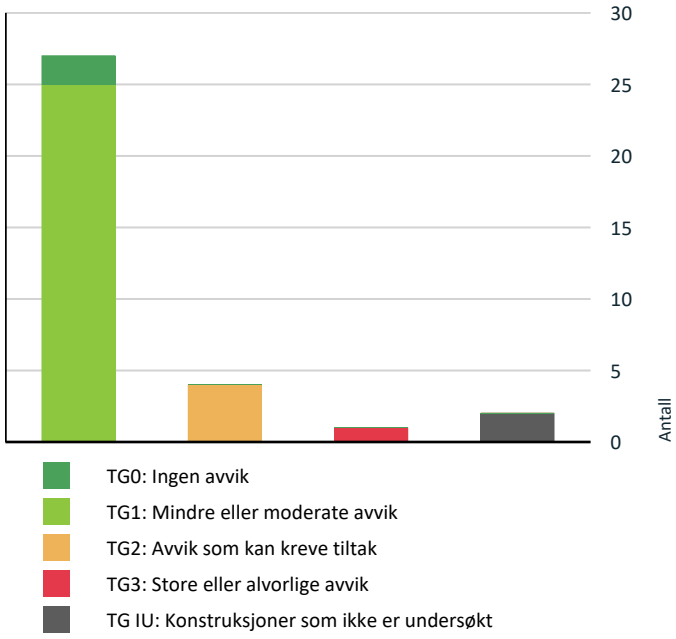
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

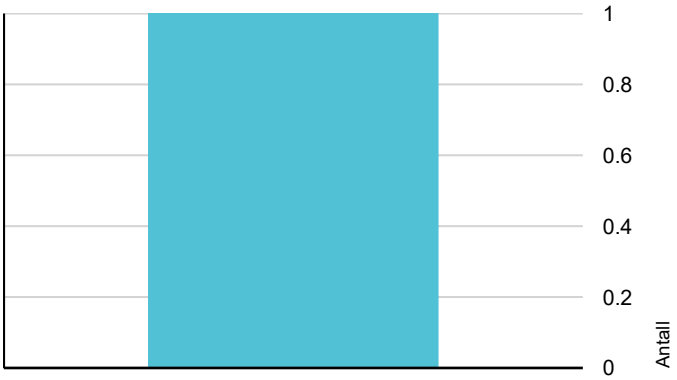
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder en normal standard tilsvarende byggeåret. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, fliser og fabrikkmalte vegg- og himlingsplater. Begge badene er fra byggeår med flislagte gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og moderne sanitærutstyr. Kjøkkenet har HTH-innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Oppvarming skjer blant annet med elektriske varmekabler på bad og i entré, og boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt normalt vedlikeholdt. Innvendige og utvendige overflater har normal alders- og bruksslitasje. Konstruksjoner og overflater fremstår i hovedsak med forventet vedlikeholdsstandard sett i forhold til byggeår.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har taktekking med asfalttakbelegg fra byggeår. Takets oppbygning og undertak er ukjent, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På befaringstidspunktet var det ikke etablert forsvarlig adkomst til taket, og taktekkingen kunne derfor ikke besiktiges. Taket var heller ikke mulig å observere fra bakkenivå på grunn av bygningens utforming og plassering. Vurderingen er derfor begrenset, og taktekkingen, undertaket, gjennomføringer, beslag og øvrige detaljer er ikke kontrollert. Eventuelle skader, slitasje eller andre forhold kan derfor ikke utelukkes. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av takets tilstand, må dette utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har pulttak med trekonstruksjon og bærende undertak. Takkonstruksjonen er utført som en isolert, tettkledd konstruksjon med innvendig kledning av gipsplater. Det er adkomst til et kryploft via loftsluke med nedfellbar stige. Kryploftet ble besiktiget og det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer avvik, unormale deformasjoner, fuktpåvirkning eller andre forhold av betydning ved den synlige delen av konstruksjonen.



Kryploft. Ingen avvik påvist ved konstruksjonen.



Kryploft. Ingen avvik påvist ved konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Musesperre er påvist montert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fabrikkmalte trevinduer med to-lags glass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt skyvedør i treverk med to-lags glass. Dørene er i fra byggeår.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 8,5 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre og glass, rekkverkshøyde målt til ca 95 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse oppført i tre ved inngangsparti på ca 9 kvm.

Sydvendt markterrasse oppført i tre. Terrassen har adkomst via utvendig trapp fra veranda og utgjør ca. 19 m². Terrassedekket er utført med royalimpregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begynnende fukt- og råteskader i enkelte terrassebord. Omfanget vurderes som begrenset, men det er også registrert lokale oppsprekkinger og deformasjoner i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

• Skadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og opprettholde tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Øvrige terrassebord bør følges opp med normalt vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling ved behov, for å forlenge konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet terrassebord.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I entré er det flislagt gulv med gulvvarme, resterende oppholdsrom har 3-stavs parkett. Overflatene er originale i fra byggeår.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold. Overflatene vil ha behov for jevnlig oppgradering i takt med videre bruk og slitasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er av fabrikkmalte veggplater og fabrikkmalte tak-ess plater i himling.

Vegg- og himlingsoverflater er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller i 2. etasje, ukjent etasjeskiller i 1. etasje, trolig er etasjeskiller av betong.

Etasjeskiller i 2. etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm høydeforskjell. 5 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm høydeforskjell.3 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er uavklart om bygget er opppført med radonsperre, ingen dokumentasjon av det foreligger. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra byggeår, håndrekke på begge sider av trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvitmalte fyllingsdører som innvendige dører fra byggeår. Dører har normal slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:
Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 12 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 12 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet. Fungerer som dette så lenge det dusjes i tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge det dusjes i tett dusjkabinett, men det bør bemerkes at dette regnes som en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

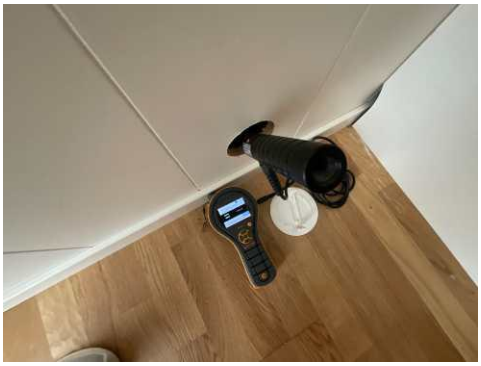
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk under dusjkabinett.

Merk:
Det har tidigere vært dusjvegger i badet, veggene er dementert og installert tett dusjkabinett. Synlige skruehuller på veggene som er tettet med fugemasse.

Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 10 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 10 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge det dusjes i tett dusjkabinett, men det bør bemerkes at dette regnes som en risikokonstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav på søknadstidspunktet i 2008. Det anbefales montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg mot sør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som plastbasert rør-i-rør-system. Fordelerskapet var låst på befaringstidspunktet, og nøkkel var ikke tilgjengelig. Rør-i-rør-anlegget og fordelerskapet kunne derfor ikke besiktiges, og tilstanden er ikke vurdert. Hovedstoppekranen antas å være plassert i fordelerskapet, men dette er ikke verifisert. Det anbefales at fordelerskapet åpnes og anlegget kontrolleres ved en senere anledning for å avklare utførelse, tilstand og tilgjengelighet til hovedstoppekran. Foruten dette er det ikke påvist avvik med anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet, med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige i himlingen på soverommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entré. Ifølge kursoversikten er det elektriske anlegget montert av Holm Elektro. Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av det elektriske anlegget er ikke forelagt takstmannen. Det er ukjent om det er blitt utført elkontroll av boligen etter oppføring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke kan verifiseres at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter på utførelsestidspunktet. Utvidet elkontroll anbefales.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drensrør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

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.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. 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.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke kan verifiseres at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter på utførelsestidspunktet. Utvidet elkontroll anbefales.

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

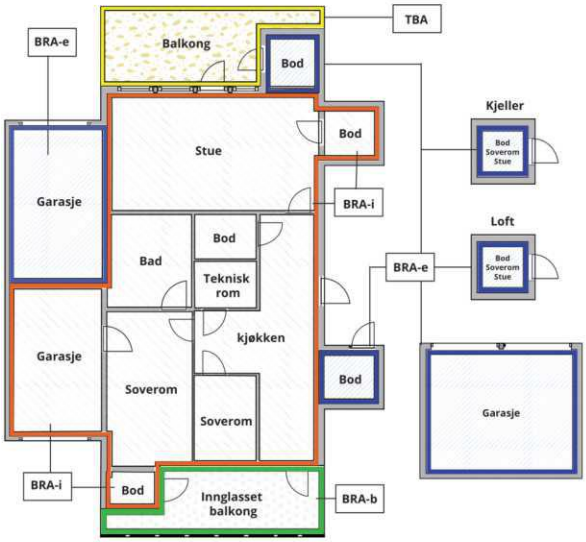
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	
1. etasje	48			48	36
Underetasje		8		8	
SUM	**107**	**8**			**36**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue, 2 soverom, bad		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for to biler i felles parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via dør til det fri. Garasjeplassen er på ca 26 kvm, bredde mellom deleveggene er på ca 5,4 meter. Det medfølge også en sportsbod i garasjeanlegget på ca 8,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	152		3	926.3 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Fannebostadvegen 3C

Hjemmelshaver
Lillehagen Morten Sindre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fannebostad, ca. 5 km. øst for Molde sentrum. Fra begge boligetasjer er det fin utsikt mot fjord og fjell. Det er gangavstand til Kviltorp barneskole og Bergmo ungdomsskole, og boligen ligger i umiddelbar nærhet til rekreasjonsområdet Katthola med trimløype og skøyteis om vinteren. Det er gode bussforbindelser forbi eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert/avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet i skrånende terreng og består av asfalterte internveger og kjørearealer, støttemurer av plasstøpt betong og naturstein, plenarealer, hekkvegetasjon, beplantning samt gruslagte utearealer. Rundt boligene er det etablert private terrassearealer med adkomst via treterrasser og utvendige trapper.

Bebyggelsen er plassert høyt i terrenget med gode utsiktsforhold mot fjord og omkringliggende landskap. Boligen har gode solforhold og skjermede uteoppholdsarealer.

Adkomst til eiendommen skjer fra Fannebostadvegen via asfalterte internveger. Parkering skjer i felles garasjekjeller under bebyggelsen, hvor hver seksjon disponerer parkeringsplass. Det er i tillegg etablert felles biloppstillingsplasser utendørs for beboere og gjester.

Fellesarealene fremstår som gjennomgående godt opparbeidet og vedlikeholdt, med funksjonelle gangarealer, støttemurer og terrengtilpasninger som ivaretar den skrånende tomten på en god måte. Boligens plassering gir en attraktiv kombinasjon av utsikt, privatliv og gode uteoppholdsarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260044

Selger 1 navn
Morten Sindre Lillehagen

Gateadresse
Fannebostadvegen 3C

Poststed	Postnr
MOLDE	6423

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260044

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260044

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 ☑ Nei ☐ Ja

25 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

Beskrivelse: Eiendommen har vært utleid i 10 år, frem til juni 2026. Det er ingen gjenboere eller leieforhold per tiden. Utvendig solskjerming er defekt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Lillehagen	21f1bc64e7455d3f3d0f9f8 59c0f64c0ec106ddd	02.07.2026 07:46:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260044

- 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, 13.04.2026 15:18

Eiendom 1506-31/152/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	29.07.2011	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	31	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	152	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fannebostadvegen 3C	6423 Molde	Eikrem	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.07.2011	Seksjonering	1506-31/152	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-31/152	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300051610			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.05.2010	Areal, bolig (bruk/brutto)	678/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	678/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken

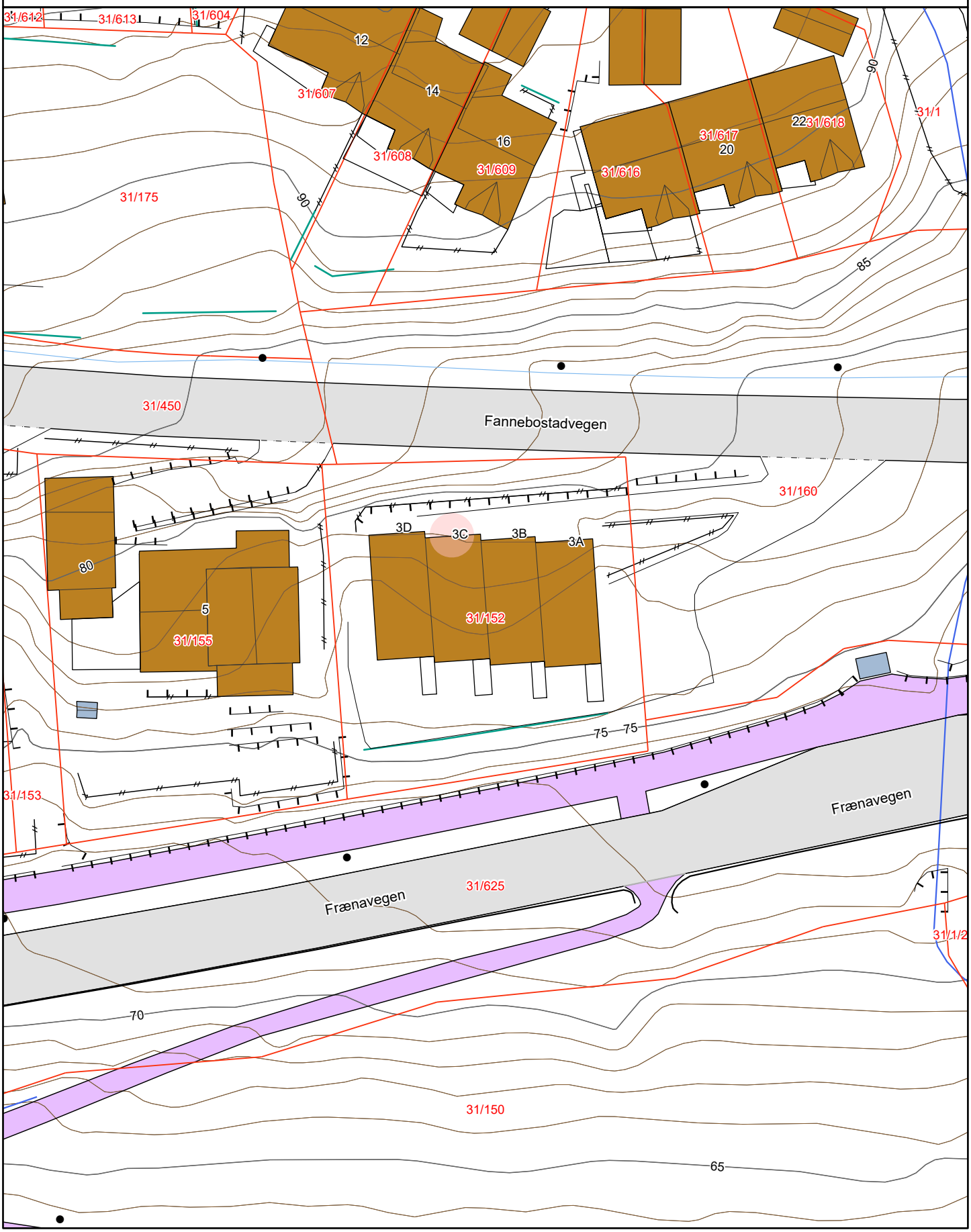
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	168/0	0/0	168/0
H02	Hovedetasje	0	236/0	0/0	236/0
U01	Underetasje	0	274/0	0/0	274/0

Oversiktskart

Adresse: **Fannebostadvegen 3D, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/31/152/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 926 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026



Matrikkelkart

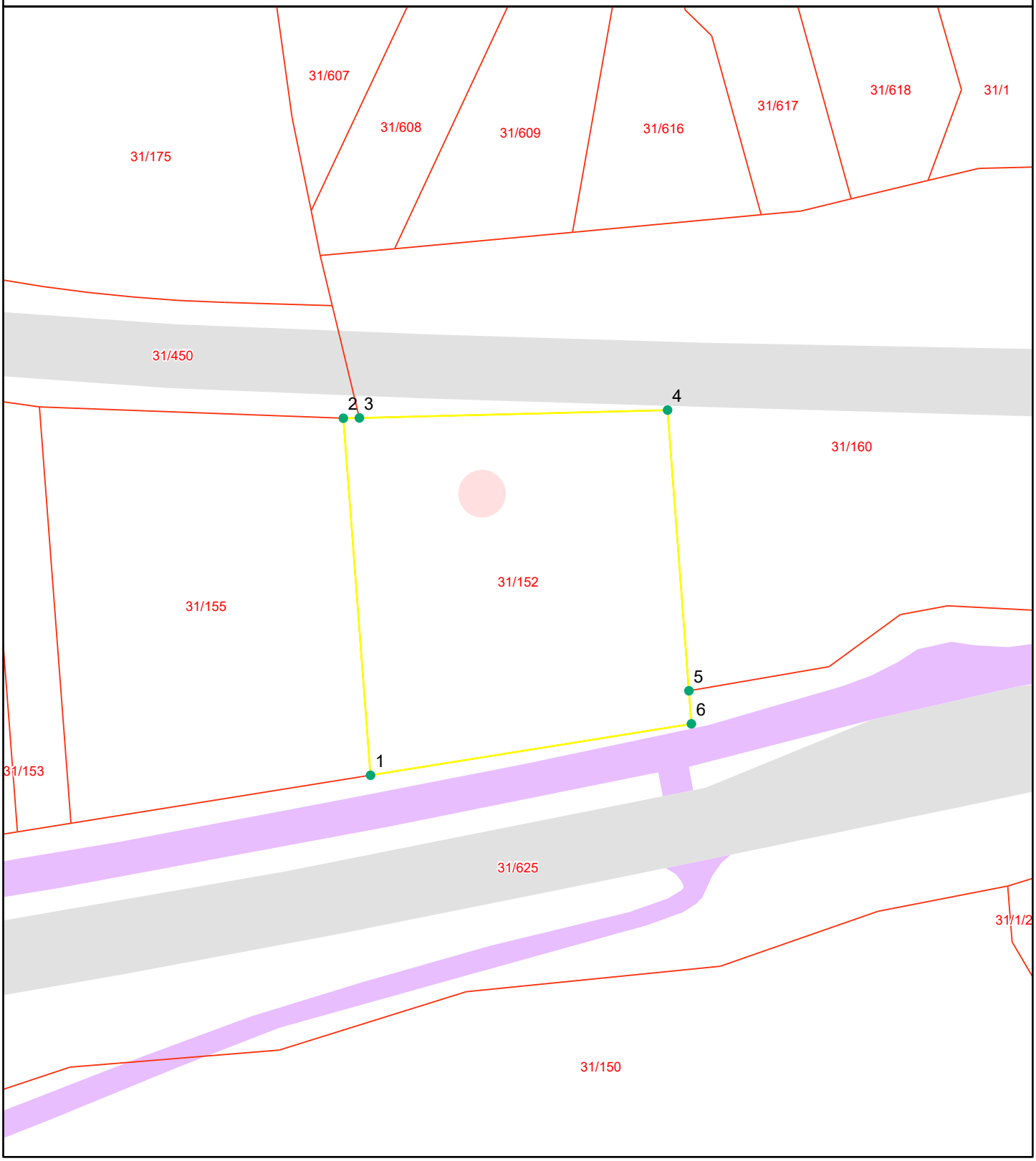
Adresse: **Fannebostadvegen 3D, 6423 Molde**
Gnr/bnr: **1506/31/152/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 926 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958855.05	409892.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.06	0
2	6958887.95	409889.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.48	0
3	6958887.98	409891.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.5	0
4	6958888.7	409919.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.98	0
5	6958862.84	409921.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.06	0
6	6958859.79	409921.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.04	0

Molde kommune

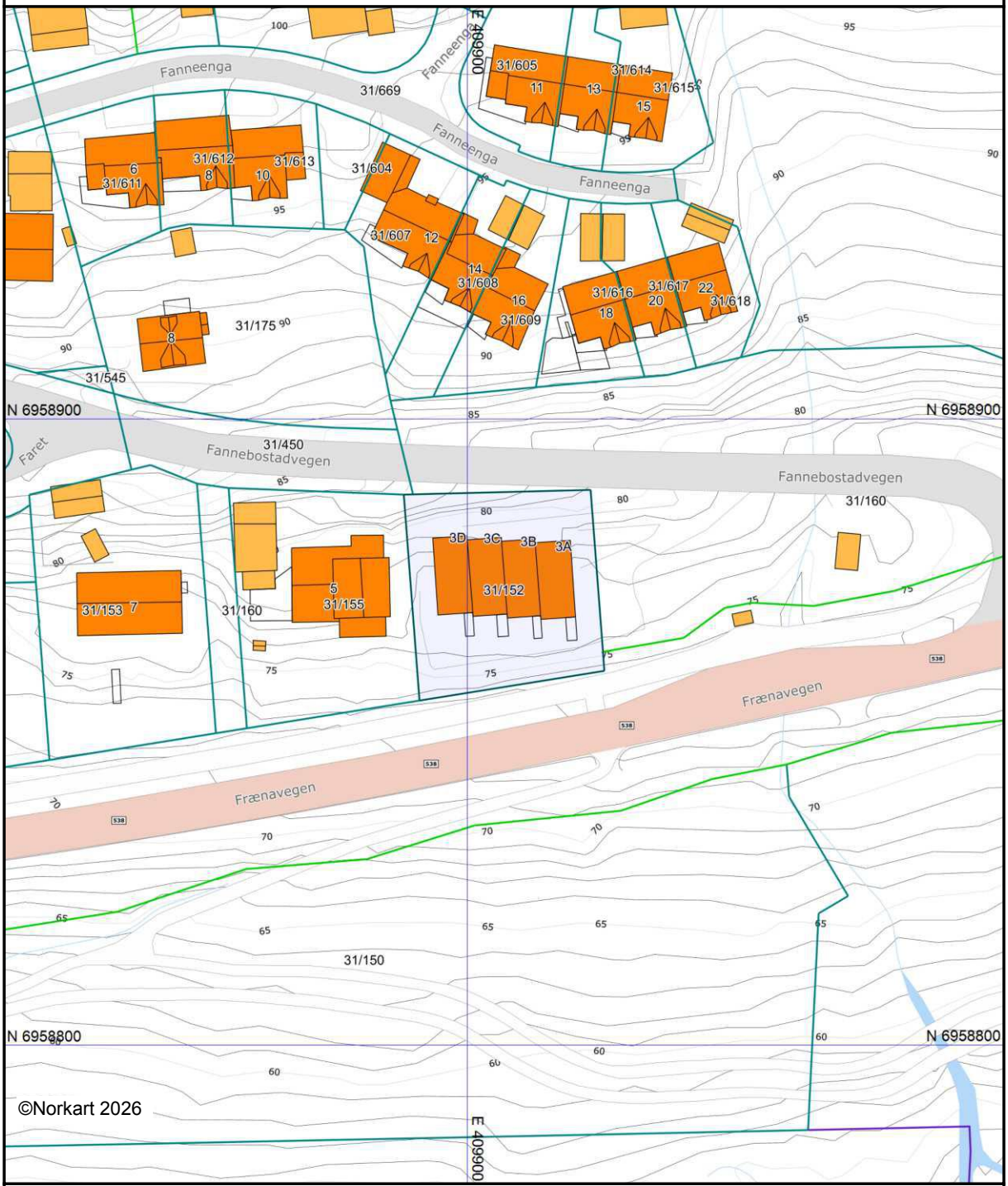
Grunnkart

Eiendom: 31/152/0/3
Adresse: Fannebostadvegen 3C
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	152	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 926 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 926 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 926 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200713
Navn	Kviltorpvegen til Fannebostadvegen
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2211/bestemmelser%200301.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** AV

Id	0301
Navn	Reguleringsplan Frænavegen-Tøndergårdsbekken-Fannebostad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2211/bestemmelser%200301.pdf

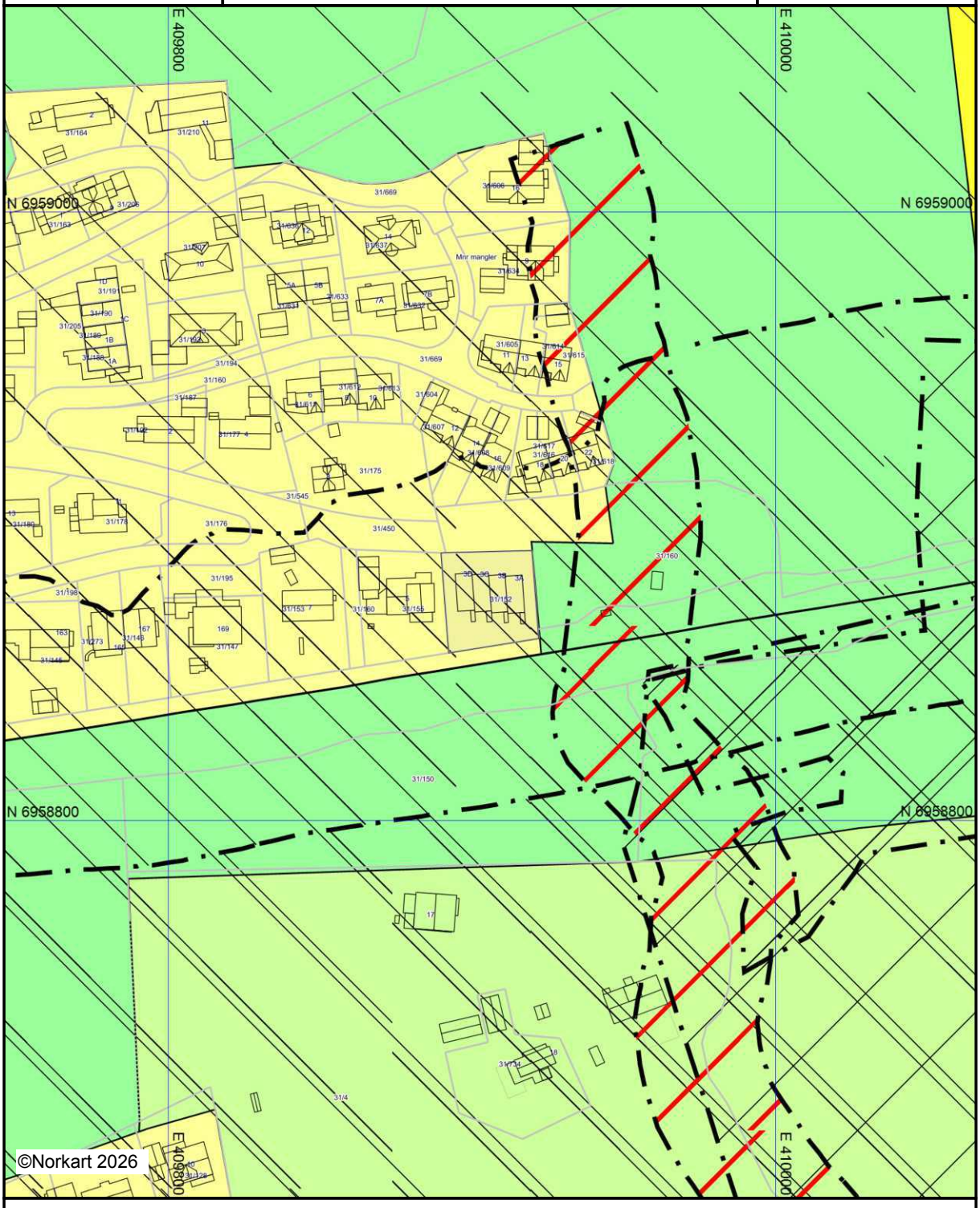
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/152/0/3
Adresse: Fannebostadvegen 3C
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

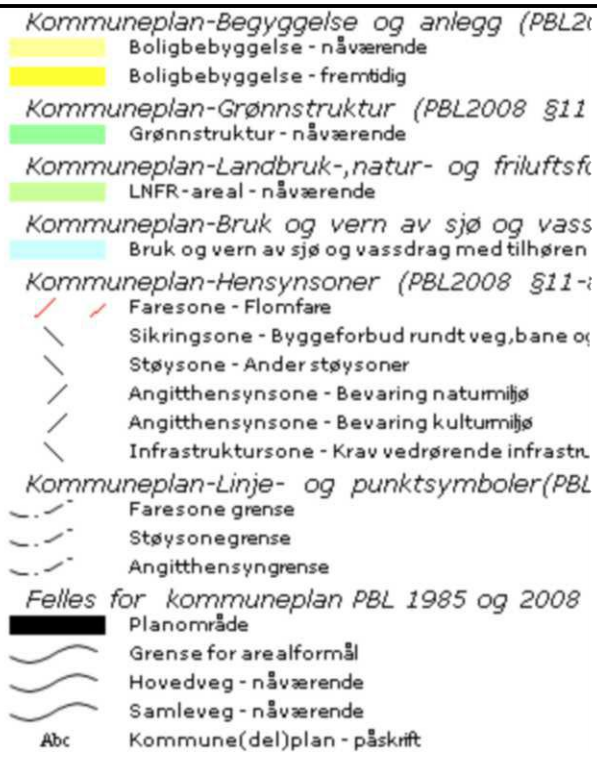
N

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

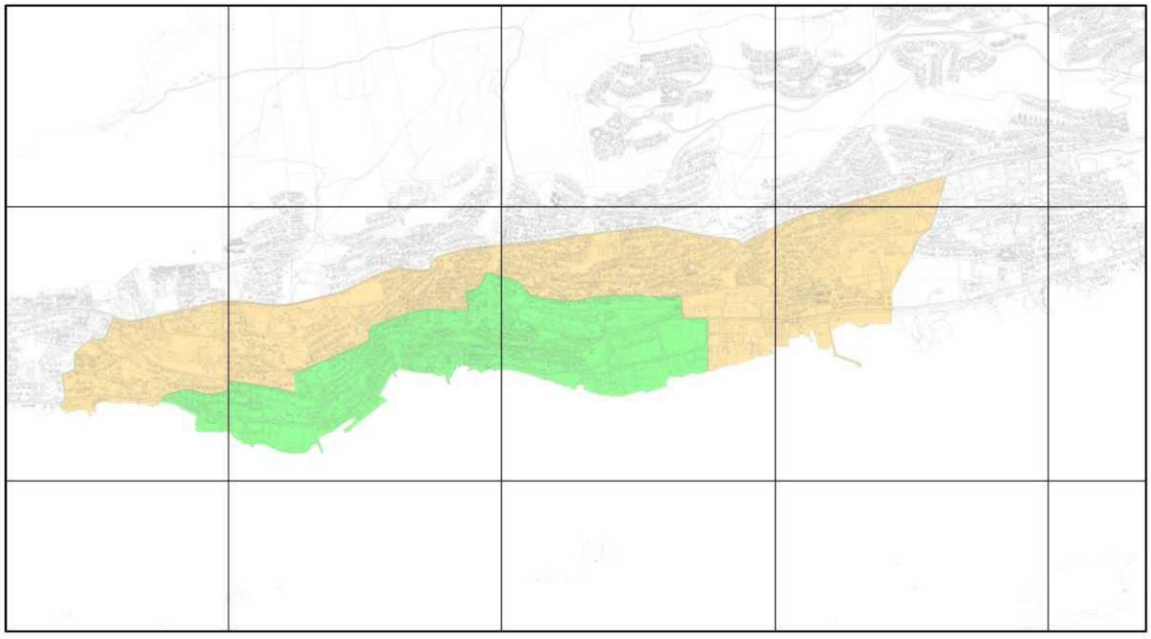
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

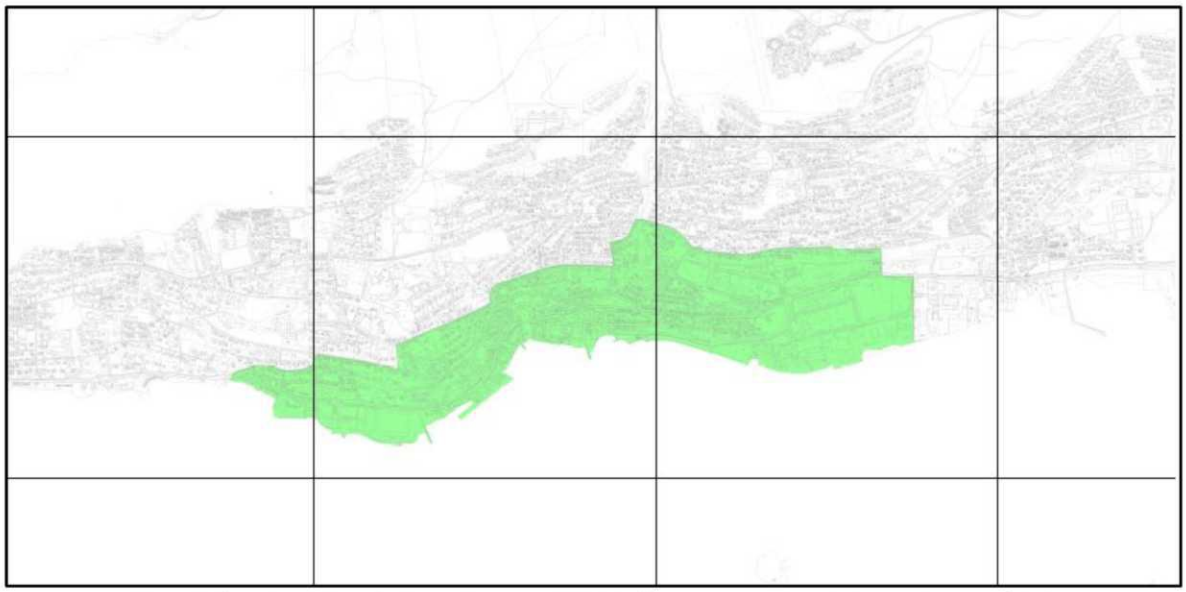
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

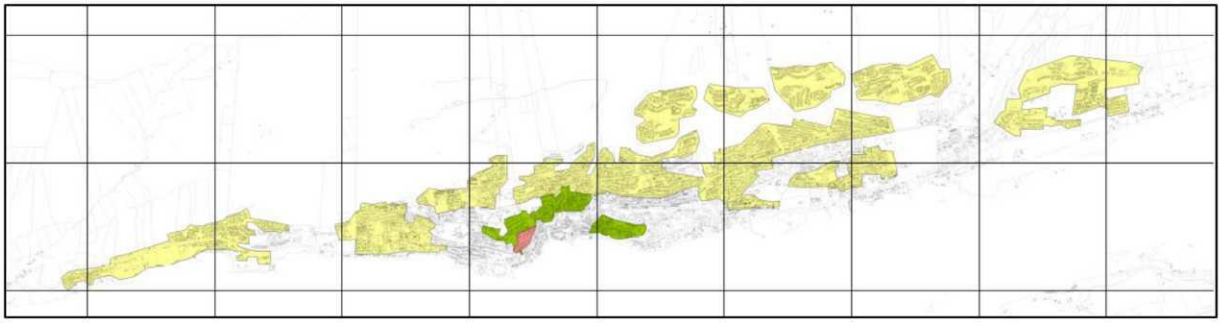
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

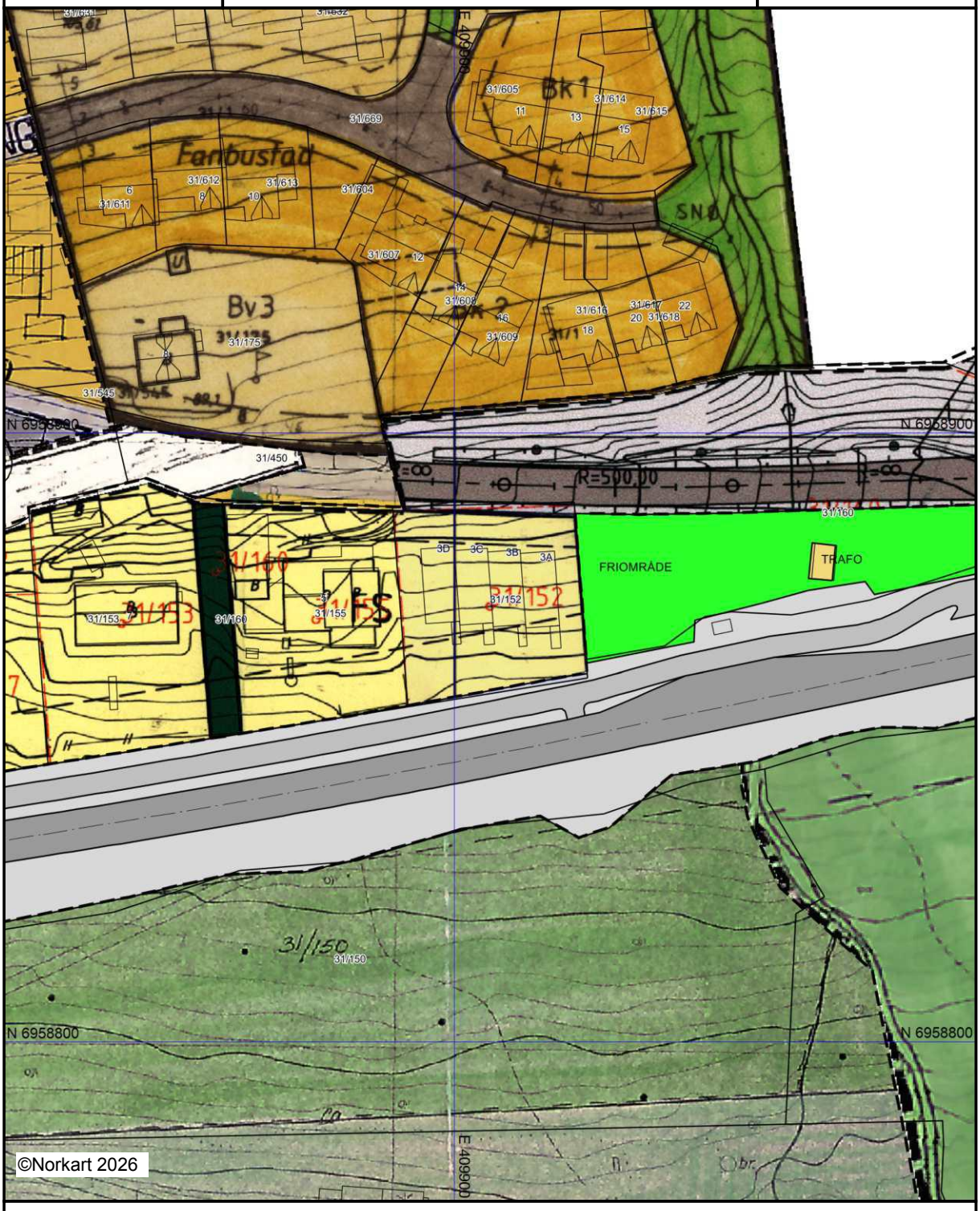
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/152/0/3
Adresse: Fannebostadvegen 3C
Utskriftsdato: 13.04.2026
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

1. BYGGEOMRÅDE

- FRITTLIGGENDE SMÅHUS
- FORRETNING

3. TRAFIKKOMRÅDE, OFFENTLIGE

- KJØREVEG
- GANG-/SYKKELVEG
- ANNEN VEGGRUNN

4. FRIOMRÅDE

- FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDE

- TRAFO

STREKSYMBOL M.V.

- GRENSE FOR PLANEN
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE VEGER
- EIGEDOMSGRENSE
- NY AVKJØRSEL
- STENGING AV AVKJØRSEL
- BYGNING SOM SKAL RIVES

	SAKSBEHANDLING			REVISJON		
	Teknisk styre sak 039/02	09.07.02				
	Offentlig ettersyn 15.07.02-23.08.02					
	Teknisk styre sak 062/02	05.11.02				
	Kommunestyret sak 096/02	28.11.02				

Originalkart er konstruert i år

Fotoår

MOLDE kommune

Plan nr. 0301

	Dato	Sign.
Tegn.	20.06.02	AMO
Saksb.	20.06.02	TLS, OS
Ark.		

REGULERINGSPLAN

FRÆNAVEGEN

Tøndergårdsbekken-Fannebostad

Plan og profil

Papirkvalitet: JS024

Målestokk: 1:1000, 1:200

Prosj.nr.

Ark.nr.: - -

Tegn.nr.: C2

Reguleringsbestemmelser

Datert 09.07.02

i tilknytning til reguleringsplanen for

Fv 405 Frænavegen ,Tøndergårdsbekken - Fannebostad plan nr. 0301.

Målet med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene er å få plangrunnlag til å bygge gangveg langs Frænavegen samt å få til sanering av avkjørsler.

§ 1 – Reguleringsformål

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Planen er oppdelt i 2 kartblad. Arealet innafor reguleringsgrensene er i samsvar med plan og bygningslovens § 25 regulert til:

- § **25.1** Byggeområder – Boliger
  Forretning
- § **25.3** Trafikkområde – Offentlig kjøreveg,(kjørebane, vegskulder, busslommer m.m).
  - Gang-/sykkelveg, fortau
  - Annen veggrunn (rabatter, grøfter, vegskjeringar og fyllingar)
- § **25.4** Friområder
- § **25.1** Spesialområde - Trafo

§ 2 – Boligområder

1. Område for frittliggende småhus og konsentrert bebyggelse.

a. Bygningens form.

Bygningssjefen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning får enhetlig preg. Takform og takvinkel kan fastsettes av bygningssjefen.

b. Etasjetall og høyde.

Bygninger kan oppføres i inntil 2. etasjer, etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:1 i byggeforskriftene.
I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Ved slike løsninger kan bygningssjefen sette krav til møneretning for å begrense fasadehøyden.
Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, mønehøyde er 9 meter.

c. Utnytting av tomta, prosent bebygd areal(%BYA).

For frittliggende småhus maksimalt BYA = 30%.
For konsentrert boligbebyggelse maksimalt BYA=35%.
Bebygd areal beregnes i forhold til Norsk Standard 3940.

d. Situasjonsplan, profiler. Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.
Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1: 200 som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet. Nye terrengkoter skal inntegnes på situasjonskartet.
Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 1(jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3). Plassering av garasje skal derfor være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
For hver tomt / tomteområde skal det måles inn terrengprofiler som framstilles i målestokk 1:100.
Profilene skal legges i tomtegrensene og langs veggliv mot øst og vest.
Profilene skal dekke hele tomten, 5 meter inn på nabotomter og regulert veg med innlagte veghøyder etter byingeniøren godkjente vegprofiler.
Profilene skal angi eksakte høyder med utgangspunkt fra kommunens fastmerker (P.p.punkt).
Bygningers høyder og nye terrenghøyder skal framgå av profilene.

Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1-en garasje og 1 -en biloppstillingsplass. For konsentrert boligbebyggelse kan garasje og biloppstillingsplasser plasseres på fellesareal innefor tomtearealet.

Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen:
  Avstand minimum 4.0 meter fra regulert veg.
- Garasje med utkjøring paralellt med kjørevegen:
  Avstand minimum 3.0 meter fra regulert veg.

§ 3 – Forretningsområde.

1. Forretningsbebyggelse

a. Forretningsbygg oppføres i 1 etasje.
Ved byggemelding skal det følge detaljert utomhusplan som viser anleggets art og utforming, avkjørsler og parkeringsplasser m.v.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offenlige ferdsel.

c. Bedriften skal på egen tomt ha plass for på- og avlessing og egen parkering.
Kundeparkering skal foregå på oppmerkede parkeringsplasser.

d. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og i tilfelle skjermes av bygningsdeler eller lignende etter kommunens bestemmelser.

§ 4 – Trafikkområder

1. Kjøreveger.

a. I trafikkområda skal det bygges kjøreveger, gang-/sykkelveger, busslommer, vegskråninger, frisiktsoner m.m. som vist på planen. Byggegrense, eksisterende avkjørsler som skal stenges og nye avkjørsler er vist på planen. Enkelttomter skal ikke ha direkteavkjørsler til Frænavegen utenom det som er vist i planen.

b. I regulert veggrunn er det ikke lovlig med andre anlegg eller innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av vegen.

c. Terrenginngrep i samband med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes, tilplantes eller behandles på annen måte. Eventuelle forstøtningsmurer utføres i naturstein av samme kvalitet og utforming som elles langs Frænavegen. Murer skal ha minimum to steinhøyder og maksimum høyde 1,5 meter.
Der innhegninger er nødvendig for sikkerheten kan dette tillates. Innhegningen må plasseres på topp skråning og minst 1 meter bak murfront. Arealet mellom mur og innhegning tilplantes.

2. Gang- og sykkelveger, fortau.

a. Gang- og sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Kommunen kan i spesielle tilfelle tillate kjørende atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelvegen dersom dette ikke virker uforsvarlig ut fra sikkerhetsmessige forhold.

b. Arealet mellom mur og gangveg planeres med ensidig fall 1:50, uten grøft.

§ 5- Friområder

Det er ikke tillatt med tiltak som hemmer allmennhetens bruk av friområdet.
Skal områdene opparbeides skal det skje etter en plan godkjent av bygningssjefen.

§ 6 – Spesialområde

Spesialområdet omfatter plass for eksisterende trafo.

§7- Fellesbestemmelser

1. Støydempingstiltak.

a. Innenfor områdene som blir utsatt for støy på grunn av flytting av vegen skal det gjennomføres støydempende tiltak. Tiltakets plassering, omfang og høyde bestemmes ved gjennomføring av planen.
b. Utendørs støykrav tilsvarende 60dBA for bestående hus og 55dBA for nye hus legges til grunn.

c. For nye hus og hovedombygginger kan kommunen kreve at det må utføres fasadetiltak der beregnet/målt innestøy fra vegtrafikken overstiger 30dBA.

2. Øvrige bestemmelser

a. Terrengforskjeller bør opptas med skråninger som tilpasses og danderes mot eksisterende terreng. Større forstøtningsmurer bør ungås.

b. Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

c. Ingen eiendom kan innhegnes mot veg uten kommunens samtykke. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdet utførelse, høyde og farge godkjennes av kommunen. Tiltaket må ikke hindre siktforholdene mot veg.

d. Etter at reguleringsbestemmelsene er vedtatt er det ikke lov å inngå avtaler som er i strid med disse bestemmelsene.

d. Når særlege grunnar talar for det, kan det faste utvalget for plansaker godta mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen innafor ramma av bygningslov og bygningsvedtektene i kommunen.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Vedtatt i Molde kommunestyre den 28. november 2002, k-sak 096/02.

Ordfører
Rolf Myhre

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

Molde kommune

Rådmannen

Byggesak og geodata

Melding om vedtak PUS 91/08

FuthArk Arkitekter AS NPA
Att. Amund Gulden
PB 8805 Youngstorget
0028 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/1703	Janne K. Pedersen	31/152	05.09.2008

Behandling i Plan- og utviklingsstyret - Dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av boligbygg med 4 leiligheter. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsstyret - 02.09.2008

Vedtak

Plan- og utviklingsstyret mener at det her foreligger særlige grunner, og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av boligbygg med 4 leiligheter som omsøkt. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Det settes følgende vilkår:

1. Farge på bygget skal godkjennes av Molde kommune.
2. Bygget skal ikke plasseres nærmere regulert tomtegrense mot Fannebostadvegen enn 4,2 m
3. Trapper skal ikke plasseres nærmere regulert tomtegrense mot Frænavegen enn 5,6 m
4. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Behandling

Enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

*Vedtaket kan påklages 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 du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Oddveig Skogen

Vedlegg: Saksframlegg datert 18.08.08.

Kopi til:

Statens Vegvesen	Fylkeshuset	6404	Molde
Farstad Invest AS	Ingrids veg 11	6429	Molde
Molde Bydrift.-			

Molde kommune
Rådmannen

Arkiv: 31/152
Saksmappe: 2008/1703-0
Saksbehandler: Janne Kristin Pedersen
Dato: 18.08.2008

Saksframlegg

Dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av boligbygg med 4 leiligheter. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
91/08	Plan- og utviklingsstyret	02.09.2008

Enhetsleders forslag til vedtak

Plan- og utviklingsstyret mener at det her foreligger særlige grunner, og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av boligbygg med 4 leiligheter som omsøkt. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Det settes følgende vilkår:

5. Farge på bygget skal godkjennes av Molde kommune.
6. Bygget skal ikke plasseres nærmere regulert tomtegrense mot Fannebostadvegen enn 4,2 m
7. Trapper skal ikke plasseres nærmere regulert tomtegrense mot Frænavegen enn 5,6 m
8. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsstyret - 02.09.2008

Vedtak

Plan- og utviklingsstyret mener at det her foreligger særlige grunner, og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av boligbygg med 4 leiligheter som omsøkt. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Det settes følgende vilkår:

9. Farge på bygget skal godkjennes av Molde kommune.
10. Bygget skal ikke plasseres nærmere regulert tomtegrense mot Fannebostadvegen enn 4,2 m
11. Trapper skal ikke plasseres nærmere regulert tomtegrense mot Frænavegen enn 5,6 m
12. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Behandling

Enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Saksopplysninger

Søker:	FuthArk Arkitekter AS NPA
Tiltakshaver:	Farstad Invest AS
Hjemmelshaver:	Farstad Invest AS

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon datert 02.05.2008
Beskrivelser av tiltaket datert 30.05.2008
Situasjonsplan datert 24.01.2008
Fasader nord og vest datert 24.04.2008
Fasader syd og øst, snitt og plantegninger datert 24.01.2008
Fotomontasje av bygget
2 skråbilder av nærområdet
Brev fra Plan- og utviklingssavdelingen datert 29.05.2007
Uttale fra Statens vegvesen datert 14.08.2008

Ved brev av 2. mai 2008 søker FuthArk Arkitekter AS NPA om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende formål og byggegrenser mot veg for oppføring av bolig med fire boenheter i Fannebostadvegen 3.

For å få tilfredsstillende stigningsforhold fra parkeringskjeller til Fannebostadvegen er adkomstveg lagt over regulert friareal. Bygget kommer også nærmere Frænavegen og Fannebostadvegen enn reguleringsplanen tillater.

Som begrunnelse for dispensasjonen oppgis:

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2.1 a) arealformål - frittliggende småhus:

Eiendommen har tidligere vist seg vanskelig å bebygge med frittliggende småhus pga sin plassering ifht omkringliggende veier.
Det omsøkte tiltaket vil forholde seg til boligområdene nord for Fannebostadvegen. Tiltaket er uansett av mindre omfang enn reguleringsbestemmelsenes maksimale grense for småhusbebyggelse tillater.

2) Dispensasjon fra regulert formål til friområde for anleggelse av adkomstveg:

For å kunne lage nedkjøring til underliggende parkeringskjeller med tilfredsstillende stigning, planlegges det adkomstvei via friområdet øst for tiltaket. Adkomstveien er plassert i samsvar med skisse mottatt av kommunalsjef Geir Amdam i Molde kommune.

3) Dispensasjon fra regulert byggegrense mot riksvegen for utbygging av trapper.

Det er planlagt en trapp fra hver av de 4 boenhetene fra en terrasse utenfor stua og ned til hagen. 3 av trappene krysser byggegrensen mot riksvegen. Dette er lette konstruksjoner som er satt inntil bygget.
Det vil la seg gjøre å bygge om dette eller fjerne trappene dersom det skulle være et fremtidig behov for det.

4) Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Fannebostadvegen:

For å få tilfredsstillende manøvreringsareal i parkeringskjelleren, er kjelleretasjen planlagt som 260 cm lengre enn bygningskroppen. Dette medfører at byggegrensen mot Fannebostadvegen overskrides med 80 cm. Det presiseres at byggegrensen kun krysses under bakkenivå. Det vil ikke ha noen synlig påvirkning over bakken.

Plansituasjon:

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0301, ”Fv 405, Frænavegen – Tøndergårdsbekken - Fannebostad”, regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Bygninger kan føres opp i inntil 2 etasjer. I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette
for det, innredes til beboelse. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, og mønehøyde 9 meter.

I følge Planjuss 1/2002 (T-1395) og ny veileder for grad av ut nytting omfatter begrepet frittliggende småhus ene- og tomannsboliger innenfor høydebegrensningene i plan- og bygningslovens § 70 (8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde).

Innkomne merknader og uttalelser:

Molde bydrift har i notat datert 18. juni 2008 kommet med følgende merknader:

> *”Det bør treffes tiltak for å forhindre at det oppstår skader på bygningen som følge av snøbrøyting på Fannebostadvegen, f. eks ved beplantning eller ved gjerde.*
>
> *Gangvegen bør legges sammen med adkomstvegen.”*

Statens vegvesen har ved brav datert 14. august 2008 kommet med følgende uttale til saken:

> *”1 utgangspunktet synes den planlagte utbyggingen å være for omfattende på denne tomta da det er nødvendig med en rekke dispensasjoner for å få gjennomført prosjektet. Så lenge planlagt arealbruk ikke er i strid med reguleringsformålet, har vi ingen merknader til at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene slik at det kan oppføres rekehus der selve bygningen ikke kommer i strid med byggegrenseavstandcn. At utvendige trapper for tre av enhetene plasseres innenfor byggegrenseavstanden, kan vi kunne tilråde at det blir gitt dispensasjon fra planen på vanlige vilkår.”*

Enhetsleders vurdering:

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret ”særlige grunner” skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra formålet i gjeldende
reguleringsplan. Formålet ”frittliggende småhus” omfatter ene- og tomannsboliger, mens det her
søkes om en bolig med fire leiligheter. Hensynet bak denne bestemmelsen er å oppnå en enhetlig boligbebyggelse i området.

Dette er en typisk fortettingssak. I planer for boligområder i Molde benyttes det ulike begrep. Villamessig bebyggelse er et mye brukt begrep, og gjennom avgjørelser hos fylkesmannen er det åpnet for inntil fire boenheter i slike områder. Bebyggelsen man har på Fannebostad må også kunne betegnes som villamessig bebyggelse. Dette taler for at det bør kunne gis dispensasjon under visse forutsetninger (likebehandlingsprinsippet).

Et absolutt krav må være at boligen oppfyller de ytre fysiske rammene i reguleringsplanen, dvs.
krav til utnyttelsesgrad, parkering, etasjetall og høyde. Alle nevnte krav er oppfylt.

Estetiske forhold er også vesentlig i en dispensasjonsvurdering. Tiltaket har en utforming som avviker en del fra de fleste av byggene i strøket. De fleste byggene har saltak og små vindusflater. På eiendommen vest for den omsøkte boligen er det oppført et tømmerhus.

Omsøkte bolig har et slakt pulttak og store vindusflater. Vestover langs Frænavegen er det to boliger med flate eller slake pulttak. I Fanneenga, gate nord for Fannebostadvegen, og Løkenvegen, noen hundre meter vest for området, har man også boliger med flate tak. Administrasjonen mener at takformen er tilpasset omgivelsene og derfor vanskelig kan avslås.

Det omsøkte bygget er utformet med tanke på å gli godt inn i det bratte terrenget. Dette mener vi arkitekten har lyktes med. Selv om bygget skiller seg ut fra de fleste omkringliggende boligene er det likevel tatt igjen en del kvaliteter. Rett nord for Fannebostadvegen er det oppført rekkehus der de enkelte boenhetene er forskjøvet i forhold til hverandre. Det omsøkte bygget er også oppdelt i 4 vertikale volum som er forskjøvet i forhold til hverandre. Dette gjør at bygget ikke blir for dominerende. Når det gjelder de store vindusflatene er dette ett element som hører til arkitekturen. Selv om bygget skiller seg ut fra de bygde omgivelsene kan man likevel finne igjen en del kvaliteter fra de omkringliggende byggene. Eiendommen er en hjørnetomt mellom to veger og bygget vil derfor bli godt synlig. Man kan jo ut fra det diskutere om det er riktig å plassere et slikt bygg på denne eiendommen. Selv om bygget kunne vært bedre tilpasset de bygde omgivelsene mener administrasjonen likevel at tiltaket har en estetisk utforming som bør kunne aksepteres.

Hensynet til likebehandling og en helhetlig løsning innenfor de ytre fysiske rammene i reguleringsplanen, vurderes som særlig grunn for å dispensere fra reguleringsplanen vedrørende byggeformål som omsøkt.

For å få til en adkomst til eiendommen med akseptable stigningsforhold, er adkomstveg planlagt over kommunalt friområdet. Tomten er svært bratt og det er vanskelig å få til en funksjonell og estetisk god adkomstløsning innenfor eiendommens eget arealbrukbar. For å unngå at det parkeres i Fannebostadvegen er det viktig at eiendommene får adkomstordninger som fungerer. Molde kommune som grunneiere har i brev datert 29. mai 2007 gitt signaler om at det kan tillates at adkomstveg legges over kommunal grunn. Molde bydrift har i sin uttale anbefalt at gangveg legges sammen med adkomstveg. Med tanke på tilgjengelighet og stigningsforhold på gangvegen kan en slik plassering være ugunstig men det anmodes søker om å flytte gangveg så nært adkomstveg som mulig ut fra anbefalte stigningsforhold.

Når det gjelder dispensasjon fra regulert byggegrense mot Fannebostadvegen anses denne som kurant. Dette fordi det gjelder bygningsdeler som ligger under bakken og vil således ikke påvirke siktforholdene eller være til hinder for drift og vedlikehold av vegen.

Statens vegvesen har uttalt seg til saken og de er ikke negativ til at det gis dispensasjon fra byggegrense mot Frænavegen for utvendige trapper. Dette er også lette konstruksjoner som er enkle å fjerne dersom det skulle bli nødvendig. Frænavegen ligger på ett langt lavere nivå så vi kan heller ikke se at de omsøkte trappene vil hindre sikt eller være til ulempe for drift og vedlikehold av vegen. Med bakgrunn i dette mener administrasjonen at dispensasjon kan gis.

Det omsøkte bygget har en arkiktektur som nok kan diskuteres om den er godt nok tilpasset omgivelsene eller ikke. Administrasjonene mener likevel at tiltaket kan aksepteres og at dispensasjoner fra reguleringsplan kan gis som omsøkt.

Vurdering av energi- og klimamessige konsekvenser:

Saken vil ikke medføre vesentlige energi- eller klimamessige konsekvenser.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Storgt. 31	Rådhusplassen 1	71 11 11 00		944 020 977

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/152/0/3
Adresse: Fannebostadvegen 3C
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
2008/1703	26265/2011

Eiendom/byggested
Fannebostadvegen 3, 6422 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	152		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
FuthArk Arkitekter AS NPA PB 8805 Youngstorget 0028 Oslo	Farstad Invest AS Ingrids veg 11 6429 Molde

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	11.09.2008	DS 08/386
Igangsettingstillatelse etter søknad	05.05.2010 20.08.2010	DS 10/158 DS 10/390

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boligbygg med 4 leiligheter

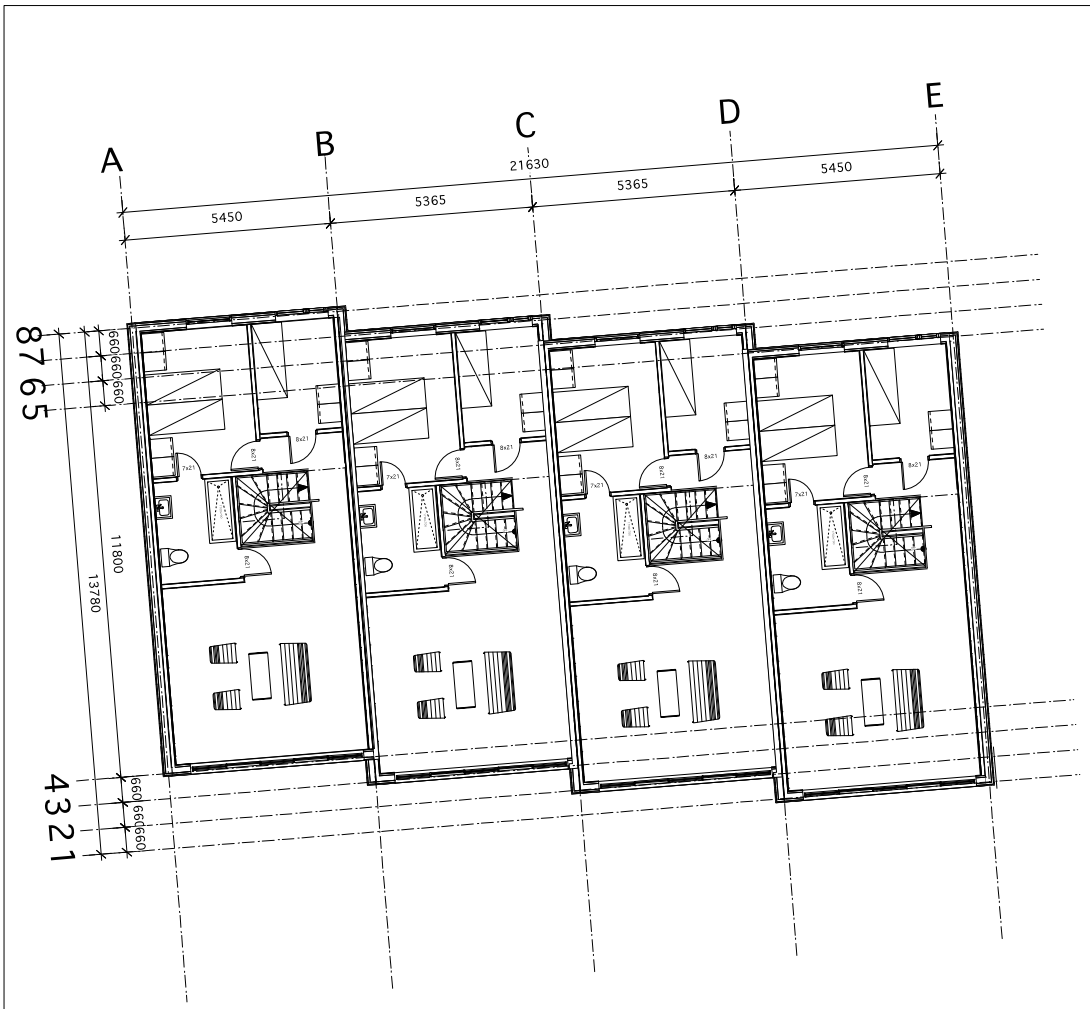
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 01.07.2011. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	26.07.2011	

Kopi til

Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Renovasjon,-	



REVISJONSHISTORIE			
REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT
1	endring tiltakshaver	21-10-08	JE
2	Endring som flg. av endret plan 1	03-12-08	JE
3	Planjusteringer, justert vindusfelt mot syd	11-12-08	JE
4	Akser innført og målsatt - småjusteringer som følge av detaljering	6-3-09	KA

Tiltakshaver	Fannebostadveien 3 AS	
Prosjekt	Fannebostadveien 3	Prosj nr: 00-325
ARK:	FuthArk arkitekter AS Pb 8805 Youngstorget 0028 Oslo T:+47 21986020 post@futharkarkitekter.no	EL:
BYGG:		VVS:
RØR:		RIBR:
Filnavnstempel:	00-325 Hovedtegning	

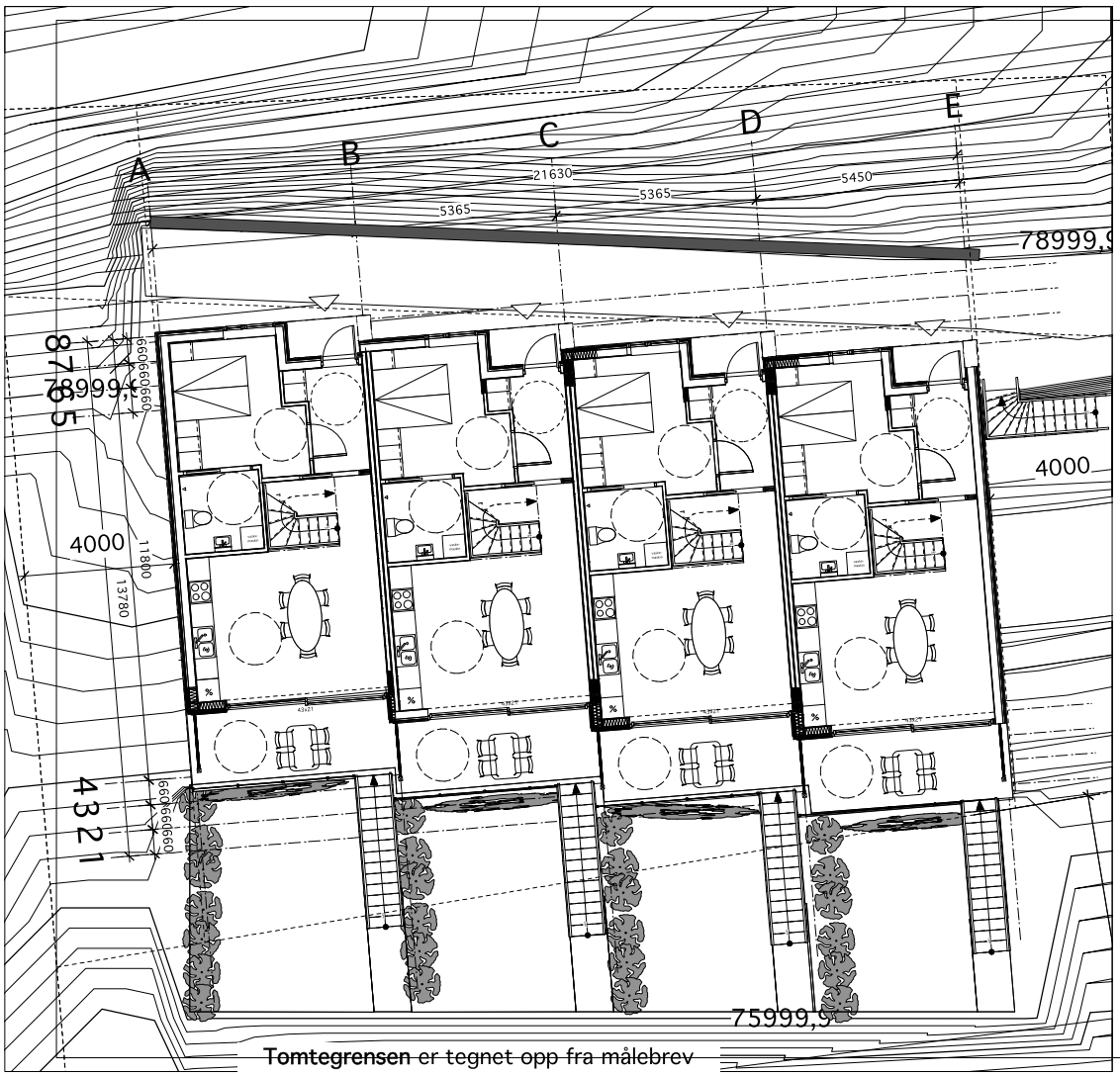
Status:
- ☐ FORELØPIG
- ■ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

Plan 2. etg.

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	24.01.08	AG	AG	

Saksnr.	Gnr./B.nr	Tegn.nr.	Rev.
0000	31/152	A 102	04



Tomtegrensen er tegnet opp fra målebrev

REVISJONSHISTORIE			
REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT
1	endringer tiltakshaver	21.10.08	JE
2	Plan 1 endret til livsløpstandard	26-11-08	JE
3	Kjøkken endret	02-12-08	JE
4	Endringer ifht. Husbankkrav	03-12-08	JE
5	Planjusteringer	11-12-08	JE
6	Akser inntegnet og målsatt. Småjusteringer ifht. detaljtegninger	6-3-09	KA

Tiltakshaver: Fannebostadveien 3 AS

Prosjekt: Fannebostadveien 3 — Prosj nr: 00-325

ARK: FuthArk arkitekter AS
Pb 8805 Youngstorget-0028 Oslo
T:+47 21986020
post@futhark-arkitekter.no

EL.:

BYGG:

VVS:

RØR:

RIBR:

Filnavnstempel: 00-325 Hovedtegning

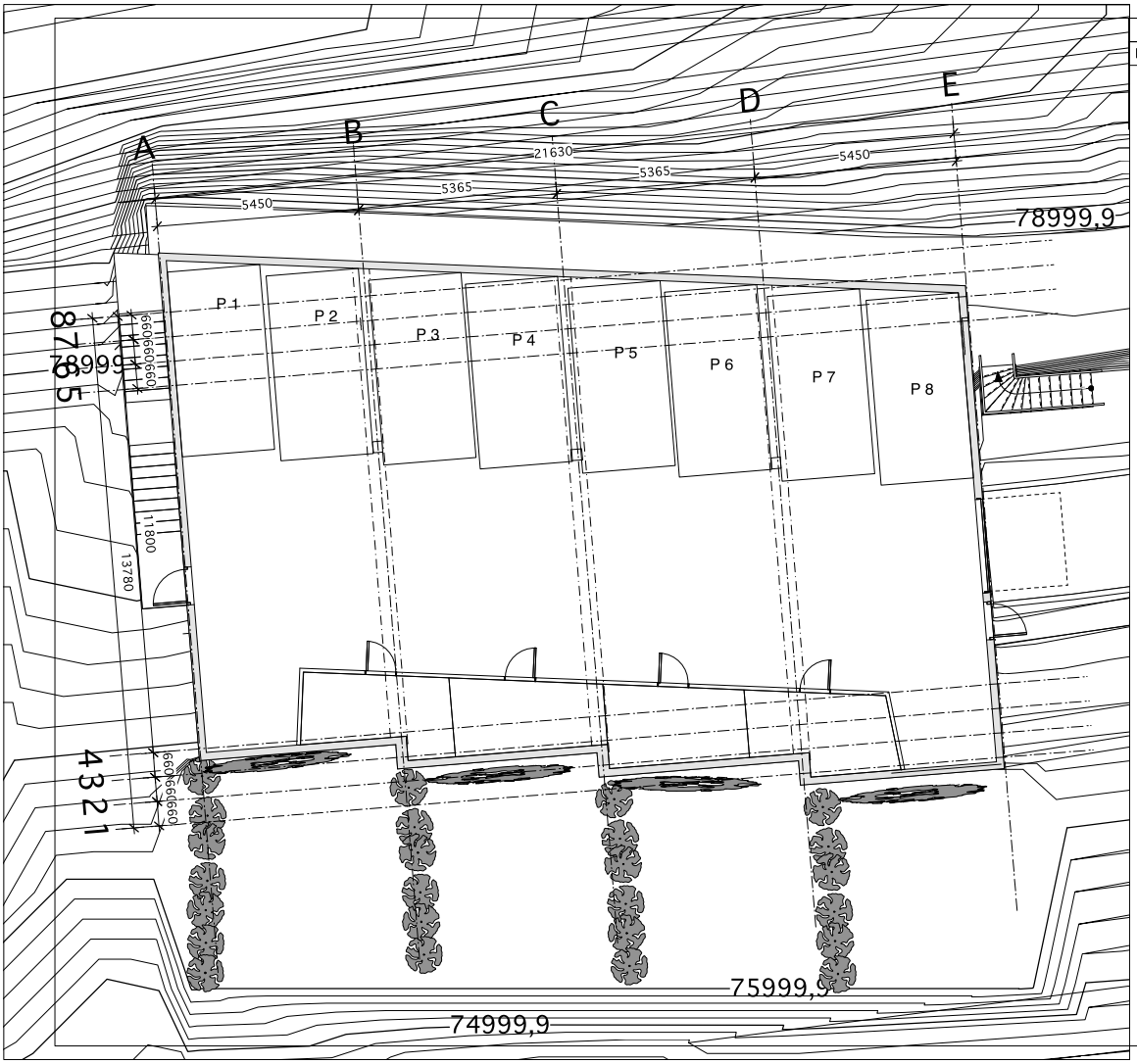
Status:
- ☐ FORELØPIG
- ■ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

Plan 1. etg.

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	24.01.08	AG	AG	

Saksnr.	Gnr./B.nr	Tegn.nr.	Rev.
0000	31/152	A 101	06



REVISJONSHISTORIE

REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT
1	Justeringer ifht. boligplan	11-12-08	JE
2	Akser inntegnet og målsatt. Småjusteringer ifht. detaljtegninger	6-3-09	KA
3	Gangdører inntegnet og målsatt	4-3-10	JE

Tiltakshaver: Fannebostadveien 3 AS

Prosjekt: Fannebostadveien 3 — Prosj nr: 00-325

ARK: FuthArk arkitekter AS
Pb 8805 Youngstorget-0028 Oslo
T:+47 21986020
post@futhark-arkitekter.no

EL.:

BYGG:

VVS:

RØR:

RIBR:

Filnavnstempel: 00-325 Hovedtegning

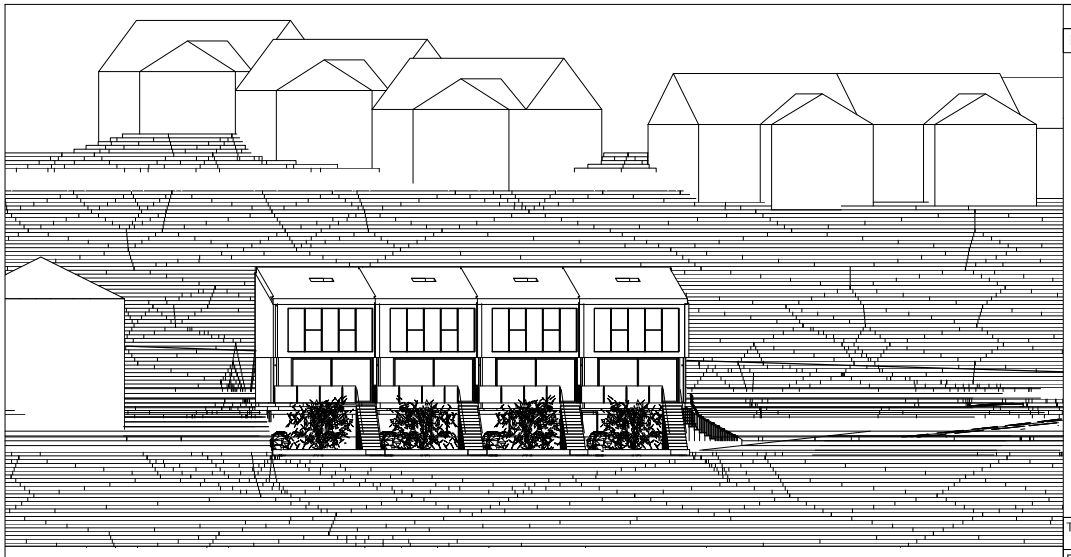
Status:
- ☐ FORELØPIG
- ■ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

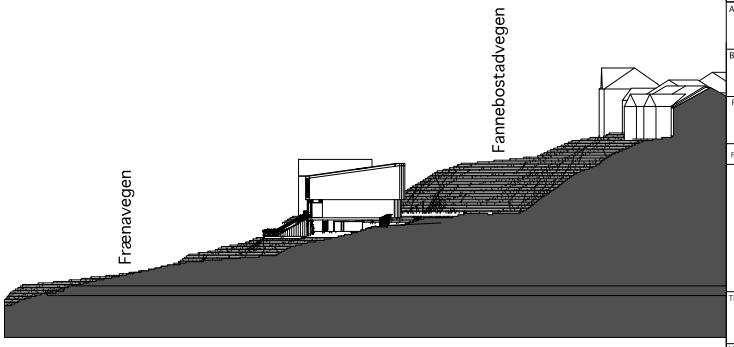
Plan kjeller

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	24.01.08	AG	AG	

Saksnr.	Gnr./B.nr	Tegn.nr.	Rev.
0000	31/152	A 100	03



Fasade Syd 1:200



Fasade Øst 1:500

REVISJONSHISTORIE

REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT
1	endret tiltakshaver	21-10-08	
2	Fasader justert ihht detaljprosjekt	6-8-10	JE

Tiltakshaver: Fannebostadvegen 3 AS

Prosjekt: Fannebostadvegen 3 — Prosj nr: 00-325

ARK: FuthArk AS
Pb 8805 Youngstorget-0028 Oslo
T:+47 21986020
post@futhark-arkitekter.no

EL:

BYGG:

VVS:

RØR:

RIBR:

Filnavnstempel: 00-325 hovedtegning

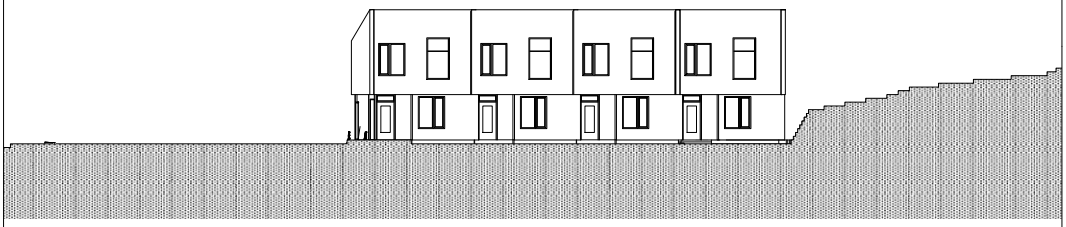
Status:
- ☐ FORELØPIG
- ■ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

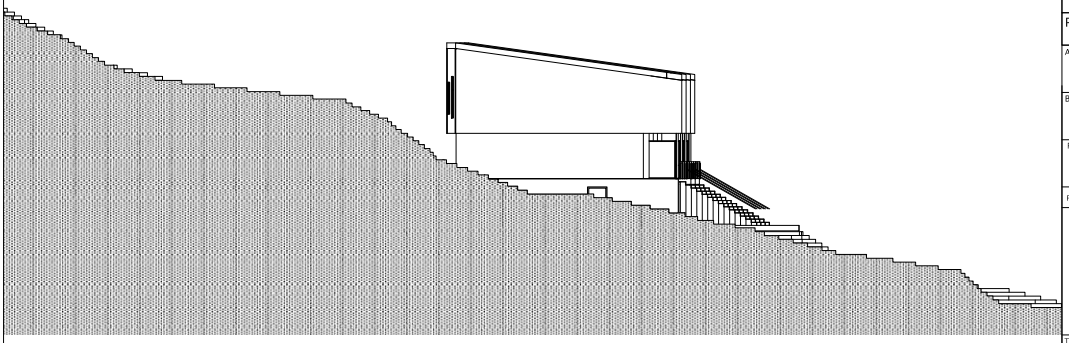
Fasader Syd & Øst

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:2/500	24.01.08	AG	AG	

Saksnr.	Gnr./Bnr.	Tegn.nr.	Rev.
00-	31/152	A 301	02



Fasade Nord 1:200



Fasade Vest 1:200

REVISJONSHISTORIE

REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT
1	endret tiltakshaver	21-10-08	
2	Justeringer ihht detaljprosjekt. Dør fra garasjeanlegg i fasade mot vest. Sprang i fasaden mot nord.	6-8-10	JE

Tiltakshaver: Fannebostadvegen 3 AS

Prosjekt: Fannebostadvegen 3 — Prosj nr: 00-325

ARK: FuthArk AS
Pb 8805 Youngstorget-0028 Oslo
T:+47 21986020
post@futhark-arkitekter.no

EL:

BYGG:

VVS:

RØR:

RIBR:

Filnavnstempel: 00-325 hovedtegning

Status:
- ☐ FORELØPIG
- ☒ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel:

Fasader Nord & Vest

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:200	24.04.08	AG	AG	

Saksnr.	Gnr./Bnr.	Tegnnr.	Rev.
00-	31/152	A 302	02

Molde kommune

Byggesak og geodata

Melding om vedtak

Nr. 10/390

FuthArk Arkitekter AS NPA
PB 8805 Youngstorget
0028 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/1703-0	Mona Aagaard-Nilsen	31/152	20.08.2010

Endring av rammetillatelsen og igangsettingstillatelse for resterende arbeider for boligbygg med 4 leiligheter på gnr. 31 bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: FuthArk Arkitekter AS NPA
Tiltakshaver: Farstad Invest AS
Hjemmelshaver: Fannebostadvegen 3 ANS

Ved søknad datert 18.08.10 samt kompletterende dokumentasjon mottatt 20.08.10 søkes det om igangsettingstillatelse for resterende arbeider. Det søkes samtidig om endring av rammetillatelsen gitt den 11.09.08 i sak DS 08/386. Endringen gjelder mindre korrigeringer av tidligere godkjente tegninger. Søknaden medfører en ingen endring i bruksarealet.

Søknaden har følgende vedlegg:

- plan- og fasadetegninger datert 06.03.09, 04.03.10 og 06.08.10
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Støren Treindustri AS
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra Jostein Flønes
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Støren Treindustri AS
- kopi av godkjent avfallsplan fra Molde Vann og Avløp KF

Følgende tidligere godkjente tegninger/foto og kart utgår som følge av endringssøknaden:

- fasader nord og vest datert 24.04.08
- fasader syd og øst, snitt og plantegninger datert 24.01.08

Forslag til ansvarsfordeling etter endringssøknaden:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
FuthArk Arkitekter AS NPA	SØK PRO/KPR	2 2	Søkerfunksjon Arkitektur
Geovest-Haugland AS	PRO/KPR	2	Geoteknikk
ConsulentPartner AS	PRO/KPR	2	Betongkonstruksjoner

Stikk & Mål AS	PRO/KPR UTF/KUT	1 1	Oppmålingstekniske arbeider Plassering/utstikking
Flataker VVS AS	PRO/KPR UTF/KUT	1 2	Utvendig og innvendig sanitæranlegg Utvendig og innvendig sanitæranlegg
R. Halås Transport/Grave og Verkstedtjenester	UTF/KUT	1	Grunn- og terrengarbeider
Skanska Norge AS	UTF/KUT	2	Betongarbeider
Støren Treindustri AS	**PRO/KPR**	**2**	**Brannteknikk-, lyd- og bygningsfysikk, energibruk, konstruksjon og tak av tre**
Støren Treindustri AS	**UTF/KUT**	**2**	**Oppføring av råbygg over garasje**
Jostein Flønes	**UTF/KUT**	**1**	**Innredning/snekkerarbeider**

Kommunens vurdering

Ansvar og kontroll

Foretakene har de nødvendige kvalifikasjoner i henhold til kravene i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett (GOF), og får ansvarsrett som omsøkt.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Benytt helst NBR blankett nr. 5167. Anmodningen skal vedlegges følgende dokumentasjon:

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, hvis det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen. Rapporteringen kan skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier i kommunens koordinatsystem EUREF 89 (fortrinnsvis i digital form) eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK 34.
- Sluttrapport for faktisk håndtering av byggeavfall, jf. avfallsforskriftens § 15-7.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

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

V e d t a k e n d r i n g o g i g a n g s e t t i n g :

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a godkjennes søknad om endring av tillatelse og igangsettingstillatelse resterende arbeider under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Nye tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:

- Plan kjeller datert 04.03.10
- Plan 1. etg. datert 06.03.09
- Plan 2. etg. datert 06.03.09
- Fasader syd og øst datert 06.08.10
- Fasader nord og vest datert 06.08.10

3. Nye foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Støren Treindustri AS
   - Jostein Flønes

4. Molde Vann og Avløp KF sine vilkår i godkjent avfallsplan datert 18.08.10 skal etterkommes.
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Kopi til:
Farstad Invest AS Ingrids veg 11 6429 Molde

Molde kommune

Byggesak og geodata

Melding om vedtak

Nr. 08/386

FuthArk Arkitekter AS NPA
PB 8805 Youngstorget
0028 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/1703-0	Janne Kristin Pedersen	31/152	11.09.2008

Rammetillatelse for oppføring av boligbygg med 4 leiligheter. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: FuthArk Arkitekter AS NPA
Tiltakshaver: Farstad Invest AS
Hjemmelshaver: Farstad Invest AS

Ved søknad datert 2. juni 2008 søkes det om rammetillatelse for boligbygg med 4 leiligheter med bruksareal oppgitt til 564 m².

Tiltaket er i strid med reguleringsplan vedrørende formål og byggerenser og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Dispensasjon er gitt i sak PUS 91/08.

Søknaden har følgende innhold:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- situasjonsplan datert 24.01.2008
- fasader nord og vest datert 24.04.2008
- fasader syd og øst, snitt og plantegninger datert 24.01.2008
- fotomontasje av bygget
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra FuthArk Arkitekter AS NPA

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
FuthArk Arkitekter AS NPA	SØK PRO/KPR	2 2	Søkerfunksjon Arkitektur

Innkomne merknader/uttalelser

Innkomne merknader er behandlet i sak PUS 91/08.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0301, ”Fv 405, Frænavegen – Tøndergårdsbekken - Fannebostad”, regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Bygninger kan føres opp i inntil 2 etasjer. I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, og mønehøyde 9 meter.

I følge Planjuss 1/2002 (T-1395) og ny veileder for grad av ut nytting omfatter begrepet frittliggende småhus ene- og tomannsboliger innenfor høydebegrensningene i plan- og bygningslovens § 70 (8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde).

Tilknytning til veg og ledningsnett

Veg:	kommunal veg
Vann:	offentlig vannverk
Avløp:	offentlig avløp
Overvann:	terreng

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Beliggenhet og høydeplassering

Dette tiltaket krever påvisning av plassering i plan og høyde. Den omsøkte plasseringen kan godkjennes, se vedtak. Det presiseres at godkjent plassering i plan og høyde ikke kan endres uten godkjenning av kommunen.

Ansvarlig utførende for utstikkingen skal utføre sitt arbeid i henhold til standarden ”Plassering og beliggenhetskontroll”. Dette tiltaket ligger i område 2 og for plasseringstoleransen gjelder tabell B.3.4. Krav til minsteavstand og frisiktlinjer skal uansett ikke krenkes. Ansvarlig utførende for utstikkingen må sørge for at godkjent plassering i plan og høyde blir tydelig avmerket på tomta.

Den ansvarlig kontrollerende for utførelse av utstikkingen skal snarest mulig, etter at forskaling er satt opp og før grunnmur blir bygd, kontrollere beliggenheten horisontalt og vertikalt og sende inn rapport om dette til kommunen.

Ansvar og kontroll

Foretakene har de nødvendige kvalifikasjoner i henhold til kravene i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett (GOF), og får ansvarsrett som omsøkt.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Kildesortering og renovasjon

Vi gjør oppmerksom på at enhver bygning og selvstendig bruksenhet i bygning skal være tilrettelagt for kildesortering av avfall i samsvar med teknisk forskrift § 10-35. Det henvises også til ”Forskrifter for tvungen renovasjon, tømming av slamavskillere, tette tanker mv. i RIR-kommunene”. Renovasjonsforskriftens krav til hentested for avfall, atkomstveg/snuplass for renovasjonsbil og utforming av søppelrom/nedkastsjakter forutsettes ivaretatt.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
3. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1 og ansvarlig utførende foretak.
4. Kopi av godkjent sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF.
5. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i samsvar med avfallsforskriftens kapittel 15.

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

V e d t a k r a m m e t i l l a t e l s e:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a nr. 1 godkjennes søknad om rammetillatelse under følgende forutsetninger:

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

1. Tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:
   - situasjonsplan datert 24.01.2008
   - fasader nord og vest datert 24.04.2008
   - fasader syd og øst, snitt og plantegninger datert 24.01.2008

2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - FuthArk Arkitekter AS

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og med minsteavstand på 4,2 m til regulert tomtegrense mot Fannebostadvegen, 5,6 m til regulert tomtegrense mot Frænavegen og 4,0 m til nabogrense mot øst og vest.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig gulv i 1. etasje fastsettes til kote 79,0.
3. Vilkår stil i sak PUS 91/08 skal ivaretas.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de gjennomføres.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Med hilsen

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt	Fylkeshuset	6404	Molde
Farstad Invest AS	Ingrids veg 11	6429	Molde
Kommunalsjef Plan- og utvikling,-			
Molde Bydrift.-			
Seksjon arealplan,-			

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 10/158

FuthArk Arkitekter AS NPA
PB 8805 Youngstorget
0028 Oslo

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/1703-0	Janne Kristin Pedersen	31/152	05.05.2010

Igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider for boligbygg med 4 leiligheter. Gnr. 31, bnr. 152, Fannebostadvegen 3. Farstad Invest AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: FuthArk Arkitekter AS NPA
Tiltakshaver: Farstad Invest AS
Hjemmelshaver: Fannebostadvegen 3 ANS

Ved søknad datert 11. februar 2010 samt kompletterende dokumentasjon mottatt 22. april 2010 søkes det om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider. Rammetillatelse er gitt den 11. september 2008 i sak DS 08/386.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Stikk & Mål AS, R. Halås Transport/Grave og Verkstedtjenester, Geovest-Haugland AS, Skanska Norge AS, ConsulentPartner AS og Flataker VVS AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Stikk & Mål AS, Geovest-Haugland AS, ConsulentPartner AS og Flataker VVS AS
- godkjenning av sanitærmelding fra Molde Vann og Avløp KF

Forslag til ansvarsfordeling er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
FuthArk Arkitekter AS NPA	SØK PRO/KPR	2 2	Søkerfunksjon Arkitektur
Geovest-Haugland AS	PRO/KPR	2	Geoteknikk
ConsulentPartner AS	PRO/KPR	2	Betongkonstruksjoner
Stikk & Mål AS	PRO/KPR UTF/KUT	1 1	Oppmålingstekniske arbeider Plassering/utstikking
Flataker VVS AS	PRO/KPR UTF/KUT	1 2	Utvendig og innvendig sanitæranlegg Utvendig og innvendig sanitæranlegg
R. Halås Transport/Grave og Verkstedtjenester	UTF/KUT	1	Grunn- og terrengarbeider

Skanska Norge AS	UTF/KUT	2	Betongarbeider

Innkomne merknader/uttalelser

Molde Vann og Avløp KF har godkjent sanitærmeldingen ved brev av 18. februar 2010.

Kommunens vurdering

Ansvar og kontroll

Foretakene har de nødvendige kvalifikasjoner i henhold til kravene i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett (GOF), og får ansvarsrett som omsøkt.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket

Resterende deler av tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Kontrollerklæringer for prosjekteringen.
3. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1 og ansvarlig utførende foretak.
4. Godkjenning av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse fra Molde Vann og Avløp KF.

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

V e d t a k:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a nr. 2 gis det igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Foretak som gis ansvarsrett for tiltaket:
   - Stikk & Mål AS, R. Halås Transport/Grave og Verkstedtjenester, Geovest-Haugland AS, Skanska Norge AS, ConsulentPartner AS og Flataker VVS AS

3. Molde Vann og Avløp KF sine vilkår i godkjent sanitærmelding datert 18. februar 2010 skal etterkommes.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kopi til:
Farstad Invest AS Ingrids veg 11 6429 Molde
Molde Vann og Avløp KF

Utskriftsdato: 13.04.2026

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.**	31	**Bruksnr.**	152	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Fannebostadvegen 3C, 6423 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	2 839,72 kr
Eiendomsskatt	9 684,00 kr
Renovasjon	4 491,76 kr
Vann	2 571,84 kr
Sum	**19 587,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	101 m2	12.63	1/1	0 %	1 275,33 kr	318,83 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	101 m3	12.70	1/1	0 %	1 282,30 kr	320,57 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	101 m2	15.01	1/1	0 %	1 515,76 kr	378,94 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	101 m3	14.60	1/1	0 %	1 475,11 kr	368,77 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	25%	1 stk	3061.25	1/4	0 %	765,31 kr	191,32 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/4	0 %	570,31 kr	142,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	2781100 Prom	3.60	1/1	0 %	10 012,00 kr	2 502,75 kr
Bruksareal (BRA)	25%	101 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**20 191,12 kr**	**5 047,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 31 Bnr 152 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE

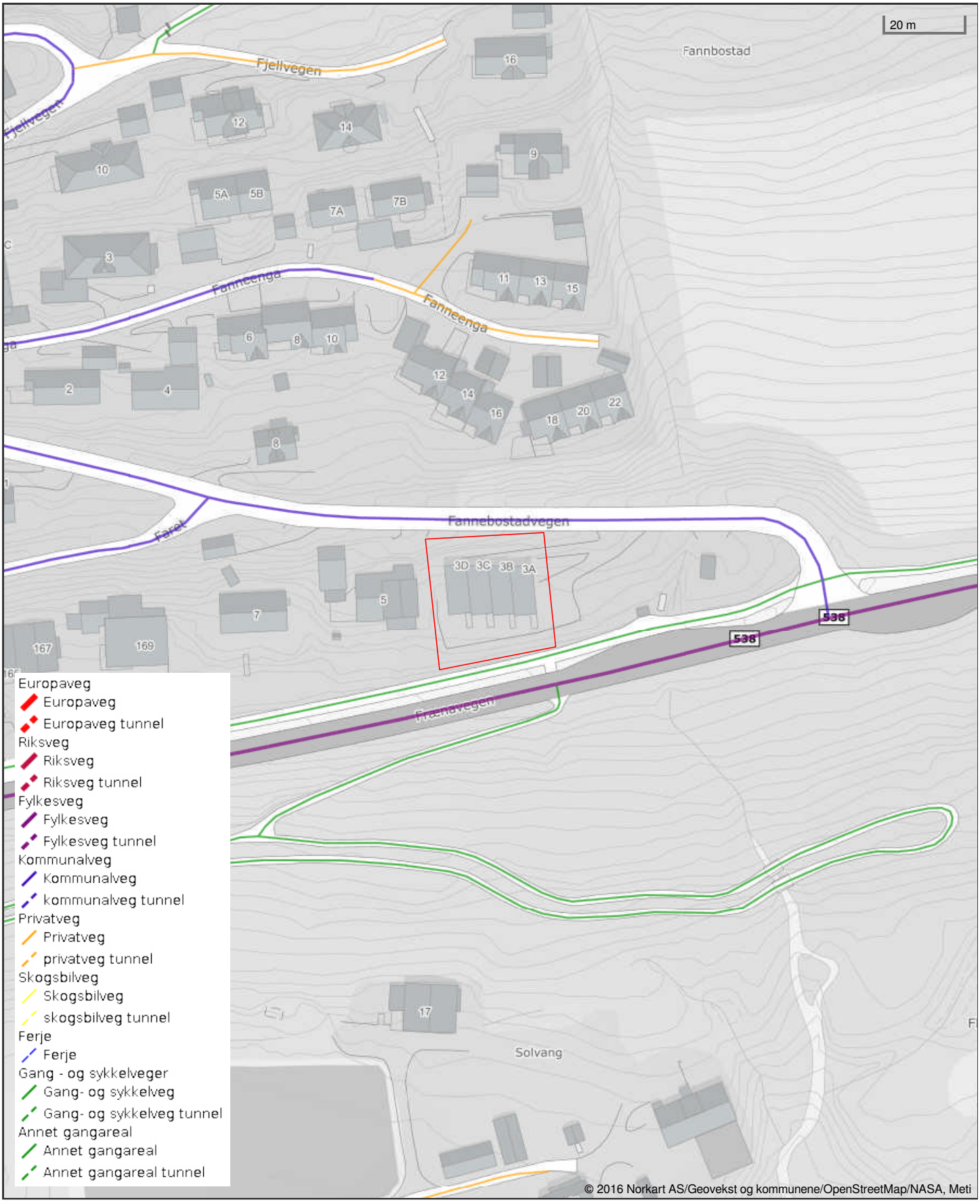
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 993 368
Som sekundærbolig:	kr 3 973 471

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 31/152//



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

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

Dato: 15.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**31**	Bnr:	**152**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE**						

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

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 14.04.2026

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:	**31**	Bnr:	**152**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn:
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:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen

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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FANNEBOSTADVEGEN 3

1.**Navn og formål**

Sameiets navn er Fannebostadvegen 3 og er opprettet på vegne av de fremtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner. Sameiet består av 4 seksjoner på gnr 31 bnr 152 i Molde kommune. Deltakere i sameiet er eier av seksjonen som hver eier i ideelle andeler i sameiet.

Seksjonsnr:	Sameiebrøk:	Formål:
1	25/100	Bolig
2	25/100	Bolig
3	25/100	Bolig
4	25/100	Bolig

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, administrerer bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer samt ivareta andre saker av felles interesse. Det velges ved hvert årsmøte ny leder og de resterende eierne blir styremedlemmer.

2.**Vedlikehold**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

3.Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal deles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene.

4. **Lov om eierseksjoner**

Sameiet skal følge eierseksjonsloven bestemmelse av 23 mai 1997 nr 31 hvis ikke annet er bestemt av disse vedtekter.

Molde 21.06.2021

Geir Råheim

Juho Toivanen

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601114789
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994071335	FANNEBOSTADVEGEN 3 ANS		Postboks 245, 6447 ELNESVÅGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	31	152

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	31	152	0	1	25 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	31	152	0	2	25 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	31	152	0	3	25 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	31	152	0	4	25 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
28 JULI 2011
Molde kommune
Sign.:

Doknr: 597386 Tinglyst: 29.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BEKREFTET
KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/597386/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:13

1-2011/2154-3
BYGE - Sylvi F

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
FANNEBOSTADVEGEN 3 ANS	MOTTATT 16 JUNI 2011 MOLDE KOMMUNE
Adresse: FETEN	
Postnr. / Poststed: 6440 ELNESVÅGEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Rekvirent Molde kommune Org.nr. 944 020 977

BEKREFTET KOPI MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	MOLDE	31	152		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
994071335	FANNEBOSTADVEGEN 3 ANS	1/1

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	25	B	13				25				37				49			
2	B	25	B	14				26				38				50			
3	B	25	B	15				27				39				51			
4	B	25	B	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: 100 = nevner: 100

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
7/6-11	

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)
Molde 7/6-11	Ola M. Eidem for Fannestrandvegen 3 ANS	

Dato	Rekvirentens underskrift
7/6-11	Ola M. Eidem

OLA M. EIDEM EIVIND FARSTAD

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
31	152			

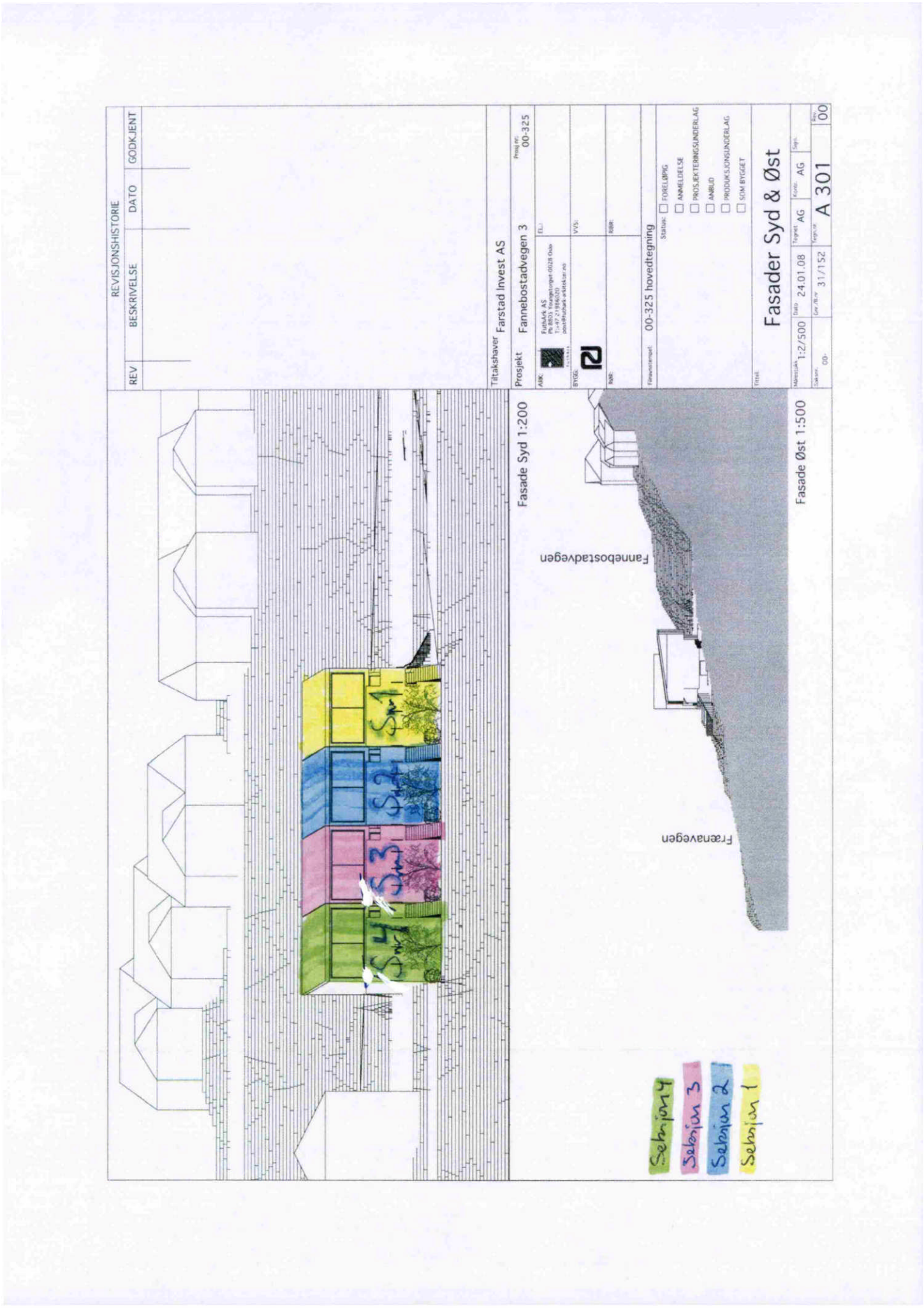
Dato	Stempel og underskrift
14/7-11	Sylvi Jan Jørstad for Eirik Dørum HOLDEN KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

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.

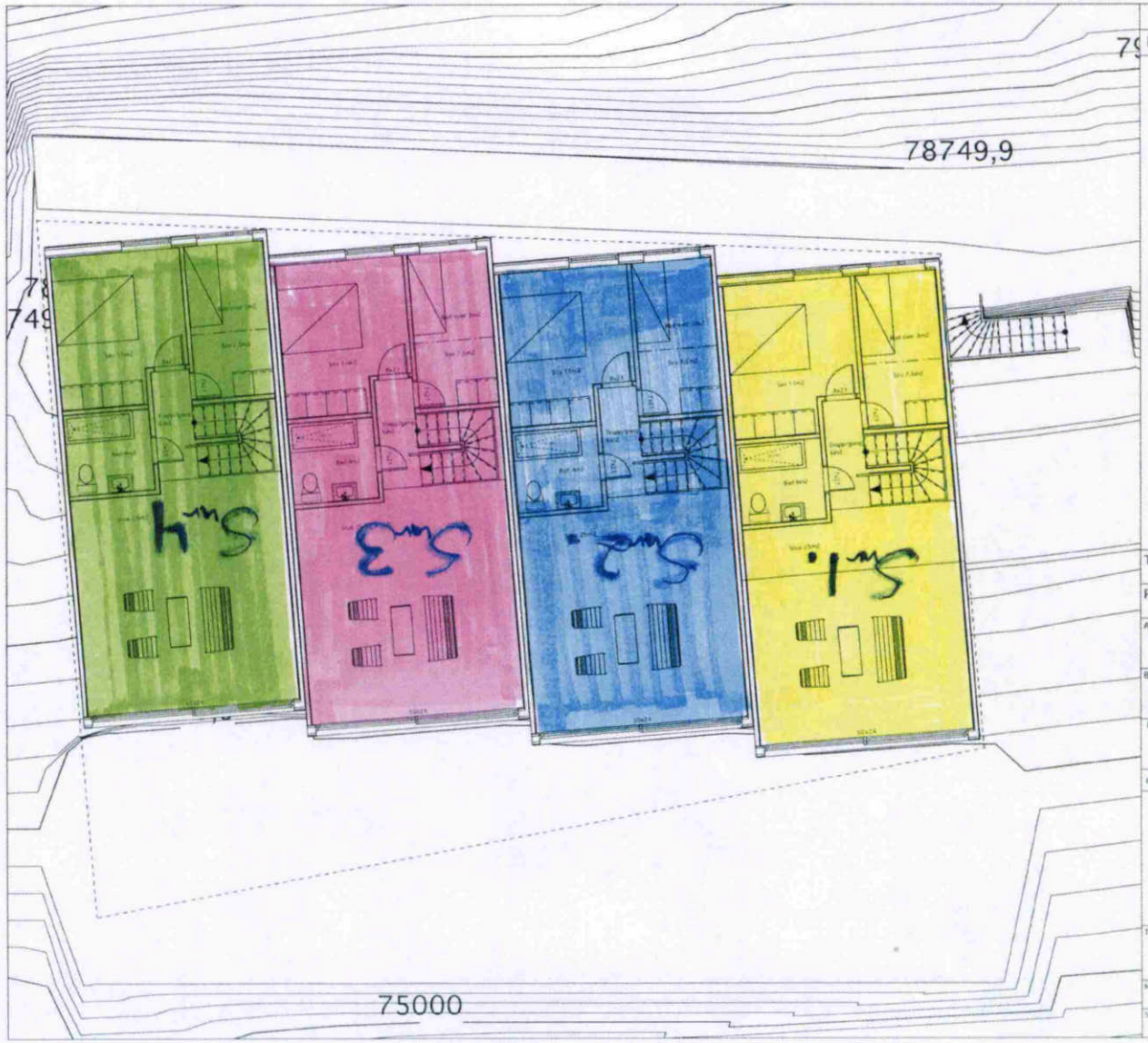
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
7/6-11	


REVISJONSHISTORIE
REV
BESKRIVELSE
DATO
GODKJENT
Tiltakshaver Farstad Invest AS
Prosjekt Fannebostadvegen 3
Prosj.nr: 00-325
ARK:
BYGG:
RIB:
VVS:
RIBR:
Fasade Syd 1:200
Fasade Øst 1:500
Fannebostadvegen
Frænavegen
Seksjon 4
Seksjon 3
Seksjon 2
Seksjon 1
Fasader Syd & Øst
00-325 hovedtegning
Status:
FORELØPIG
ANMELDELSE
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
ANBUD
PRODUKSJONSUNDERLAG
SOM BYGGET
Målestokk 1:2/500
Dato 24.01.08
Tegnet AG
Kontr. AG
Sign:
Saksnr. 00-
Gnr./Bnr. 31/152
Tegningsnr. A 301
Rev. 00


S1
S2
S3
S4
75000
4000 m
78749,9
REVISJONSHISTORIE
REV
BESKRIVELSE
DATO
GODKJENT
Tiltakshaver Farstad Invest AS
Prosjekt Fannebostadvegen 3
00-325
00-325 hovedtegning
1. etg
A 101
1:100
24.01.08
31/152
AG
ANMELDELSE

Attestert kopi av dok.nr. 2011/597386/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:13
Kartverket



REVISJONSHISTORIE

REV	BESKRIVELSE	DATO	GODKJENT

Tiltakshaver: Farstad Invest AS

Prosjekt: Fannebostadvegen 3 — Prosj.nr: 00-325

ARK: FuthArk AS, Pb 8805 Youngstorget 0028 Oslo, T: +47 21 98 60 00, post@futhark-arkitekter.no

EL:

BYGG:

VVS:

RIB:

RIR:

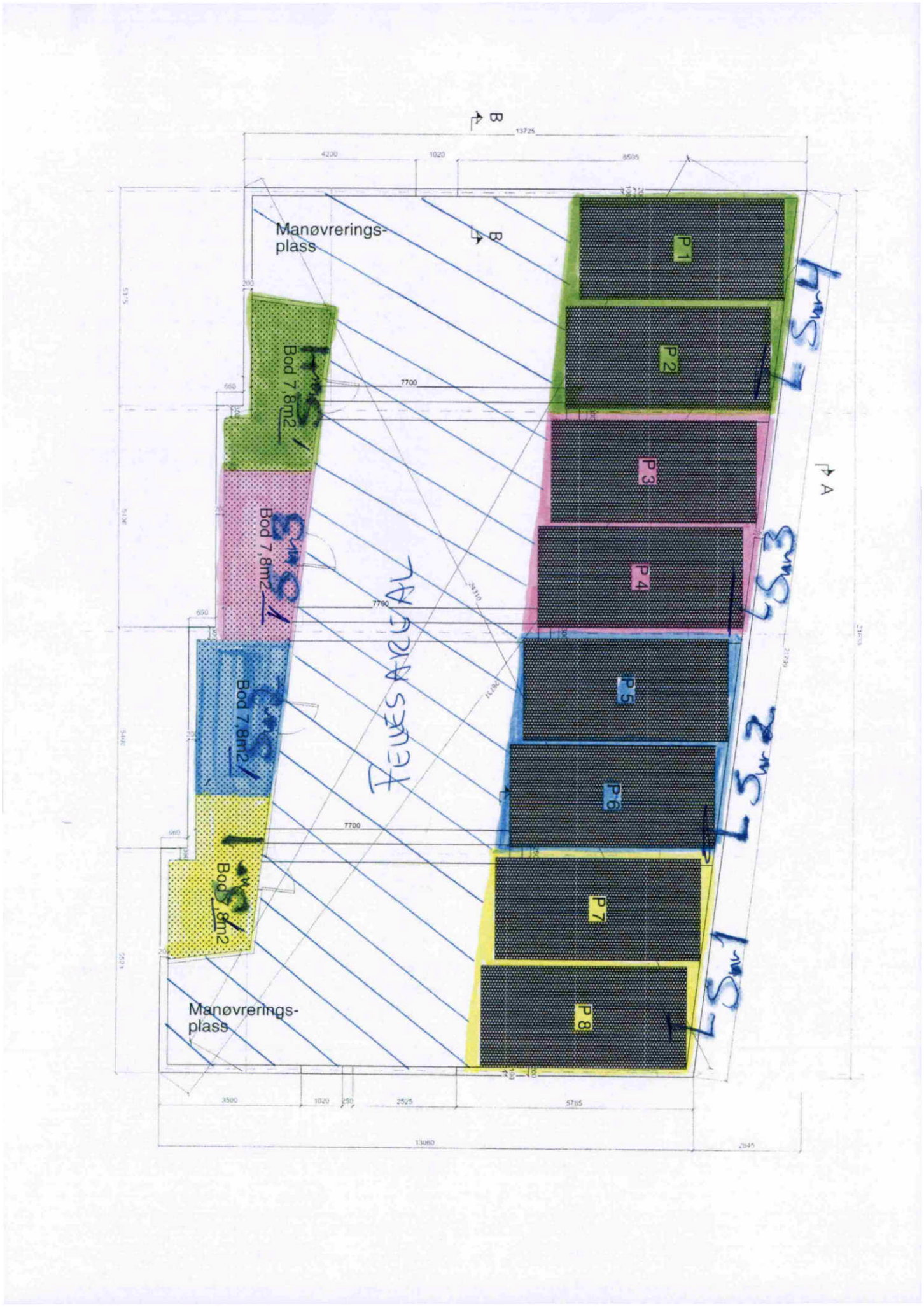
Tittel: 00-325 hovedtegning

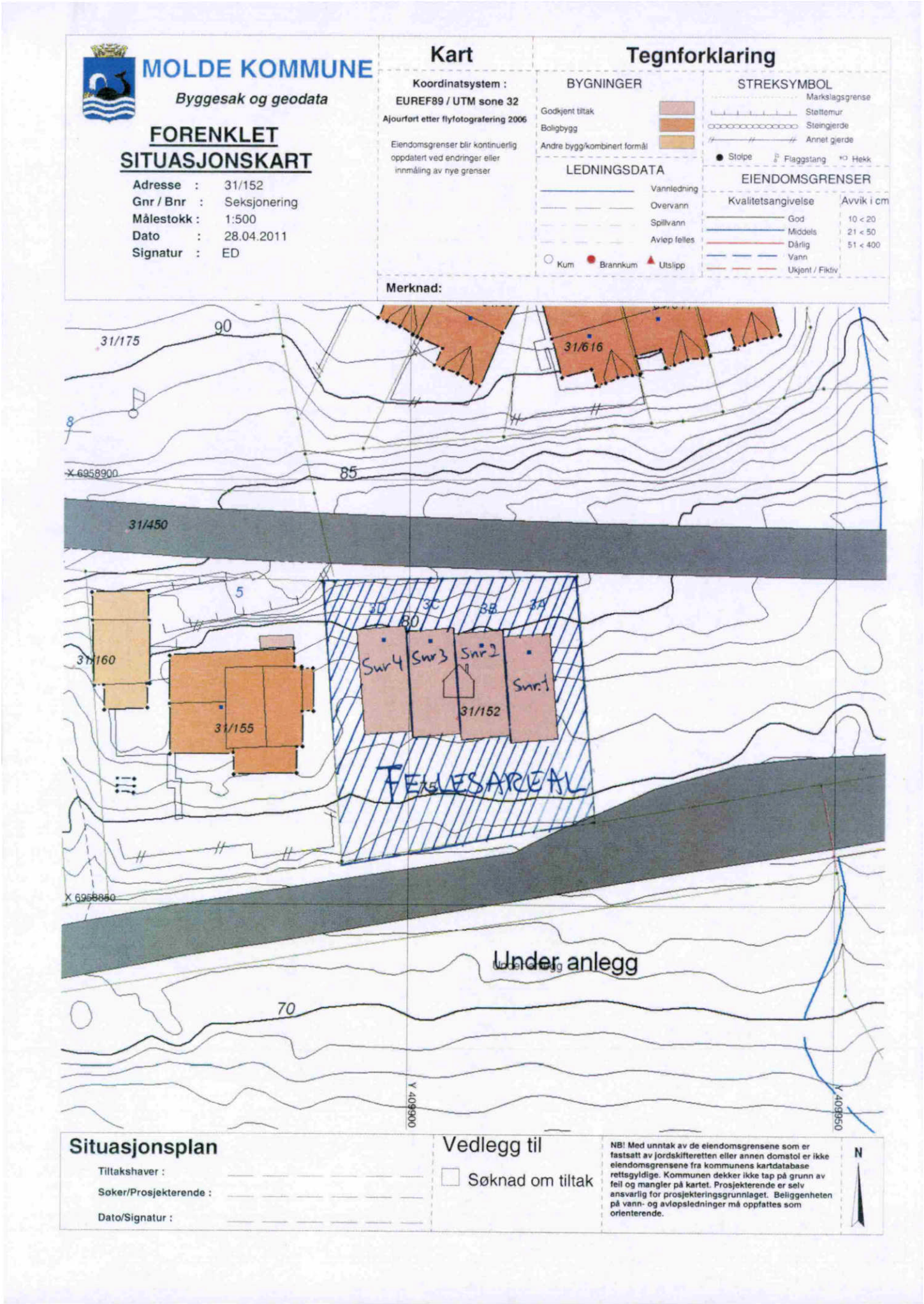
Status:
- ☐ FORELØPIG
- ☒ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ ANBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel: 2. etg

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:100	24.01.08	AG	AG	

Sakstr.	Gnr./Bnr.	Tegn.nr.	Rev.
00-	31/152	A 102	00


Manøvrerings-
plass
Bod 7,8m2
Bod 7,8m2
Bod 7,8m2
Bod 7,8m2
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
FELLESAREAL
Manøvrerings-
plass


MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata
FORENKLET SITUASJONSKART
Adresse : 31/152
Gnr / Bnr : Seksjonering
Målestokk : 1:500
Dato : 28.04.2011
Signatur : ED
Kart
Koordinatsystem :
EUREF89 / UTM sone 32
Ajourført etter flyfotografering 2006
Eiendomsgrenser blir kontinuerlig oppdatert ved endringer eller innmåling av nye grenser
Tegnforklaring
BYGNINGER
Godkjent tiltak
Boligbygg
Andre bygg/kombinert formål
STREKSYMBOL
Markslagsgrense
Støttemur
Steingjerde
Annet gjerde
Stolpe
Flaggstang
Hekk
LEDNINGSDATA
Vannledning
Overvann
Spillvann
Avløp felles
Kum
Brannkum
Utslipp
EIENDOMSGRENSER
Kvalitetsangivelse
Avvik i cm
God 10 < 20
Middels 21 < 50
Dårlig 51 < 400
Vann
Ukjent / Fiktiv
Merknad:
31/175
31/616
31/450
31/160
31/155
31/152
Snr4
Snr3
Snr2
Snr1
FELLESAREAL
Under anlegg
X 6958900
X 6958850
X 409900
X 409950
Situasjonsplan
Tiltakshaver :
Søker/Prosjekterende :
Dato/Signatur :
Vedlegg til
Søknad om tiltak
NB! Med unntak av de eiendomsgrensene som er fastsatt av jordskifteretten eller annen domstol er ikke eiendomsgrensene fra kommunens kartdatabase rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget. Beliggenheten på vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.
N

Energiattest



Adresse **Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286119**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300051610**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **122,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **121,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 172 kWh**

Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE

Detaljering

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

Fannebostadvegen 3C, 6423 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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.

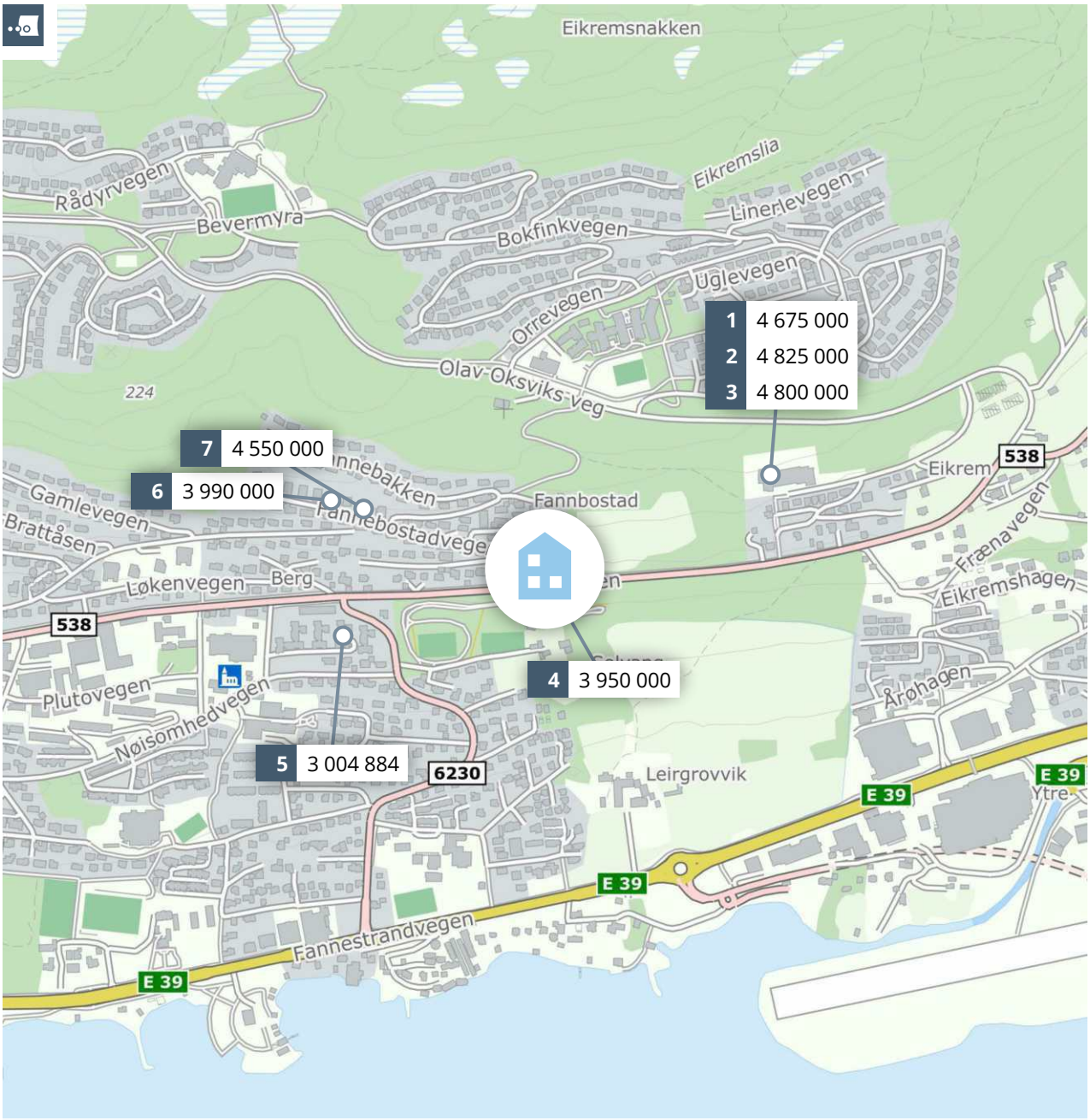
https://www.enova.no/energimerking

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

FANNEBOSTADVEGEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 18.08.2026

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 Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fannebostadvegen 3 C, 6423 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 31 BNR 152 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS EIKREM

Verdivurdert til

3 950 000

0	3 950 000	36 916
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	8 m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	1 500
Formue	0
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tiriltungevegen 56 92 m² 2015 4. etg 2 sov	17.02.2026	2 590 000	**2 400 000**	2 275 000	4 675 000	**50 815**
2	Tiriltungevegen 56 103 m² 2015 5. etg 2 sov	17.09.2024	2 750 000	**2 750 000**	2 075 000	4 825 000	**46 845**
3	Tiriltungevegen 56 92 m² 2015 6. etg 2 sov	31.10.2025	2 950 000	**2 875 000**	1 925 000	4 800 000	**52 174**
4	Fannebostadvegen 3 D 106 m² 2011 1. etg 3 sov	08.11.2024	3 950 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**37 264**
5	Tellusvegen 5 A 97 m² 1976 - etg 3 sov	12.02.2025	2 700 000	**2 700 000**	304 884	3 004 884	**30 978**
6	Fannebostadvegen 26 B 142 m² 1977 2. etg 4 sov	19.09.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**28 099**
7	Fannebostadvegen 22 A 107 m² 1977 2. etg 3 sov	05.07.2022	3 800 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**42 523**

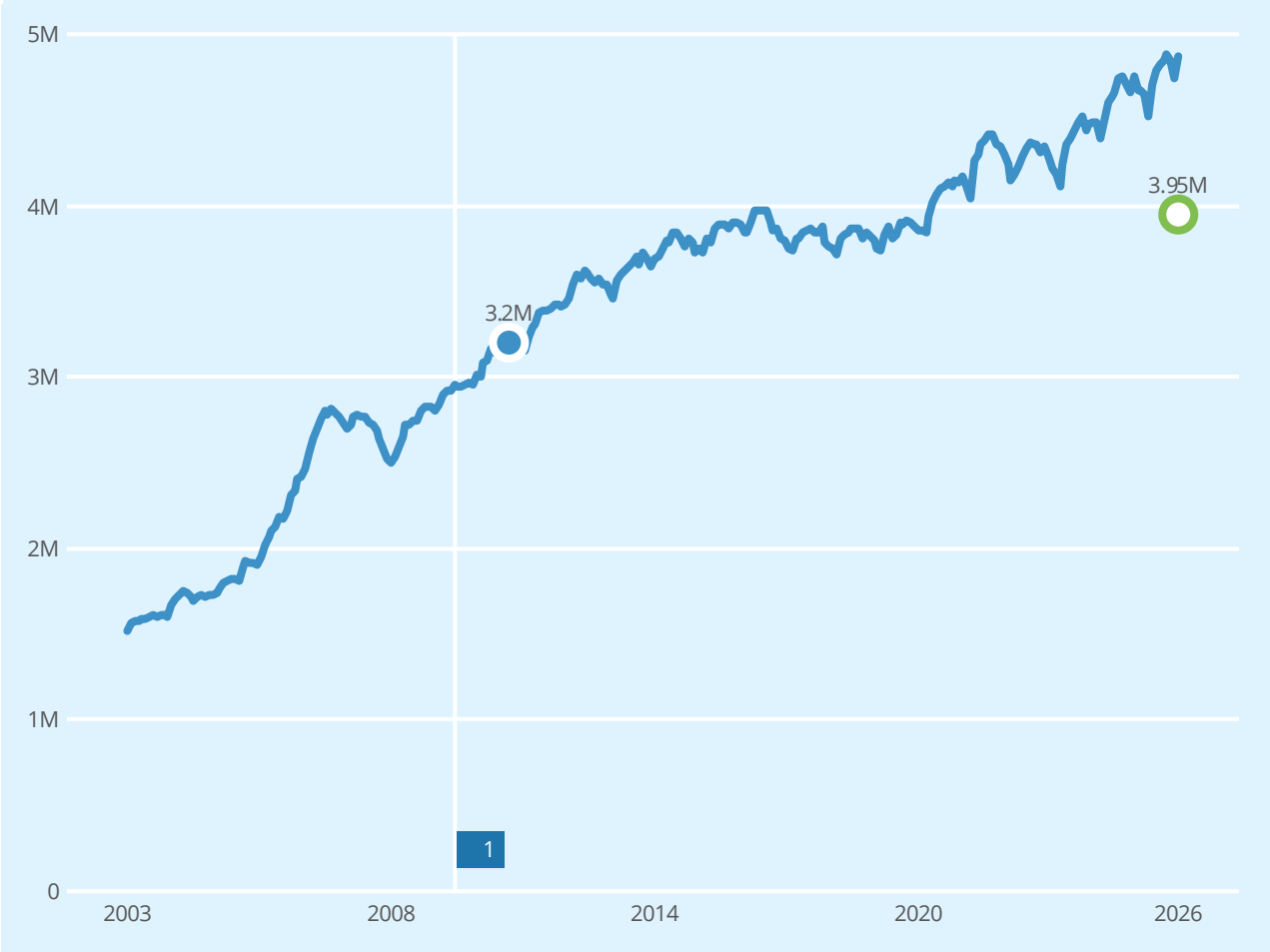
Rekkehus i sameie med fire boenheter. Boligen har en spennende planløsning over to plan. Det er flott utsikt mot Moldepanoramaet fra begge etasjer. 1. etasje har entrè/gang, soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. 2. etasje har lys og luftig loftstue med skråhimling, 2 soverom og bad. I tillegg er det lagringsloft med tilkomst fra det ene soverommet i 2. etasje. De fire rekkehusene har felles parkeringsanlegg. Til boligen følger det 2 parkeringsplasser i parkeringsanlegget, og det er også egen sportsbod til boligen i garasjekjelleren. Boligen har alminnelig god standard.

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	
24.08.2011		24.08.2011	-	3 200 000	-	3 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Beliggenhet nær vei, og det er sammenlignet med nabosalg.

Leiligheter til salgs i EIKREM grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 800 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i EIKREM grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

5.3M
5 022 000 Prisantydning i snitt
4 900 000 Salgspris i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
135
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 860 EIKREM grunnkrets i snitt siste 12 mnd

43 793 MOLDE kommune i snitt siste 12 mnd

36 916 Fannebostadvegen 3 C
Totalpris 3 950 000

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:
Fannebostadvegen 3C, 6423 Molde
Gnr. 31, Bnr. 152, Snr. 3, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
