PRIVATMEGLEREN

LANGMYRVEGEN 51

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvpart av horisontalt delt tomannsbolig

Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 25, bnr. 535, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26100 **Eiendomsverdi ref nr:** HD9611

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Denne rapporten omhandler seksjon nr 1, som består av bolig i byggets 1 etg og kjeller. Det av bygningen som ligger over 1 etg er ikke beskrevet eller vurdert utover at byggemåte og materialer som er synlig er beskrevet så langt det er mulig.

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av horisontalt delt tomannsbolig

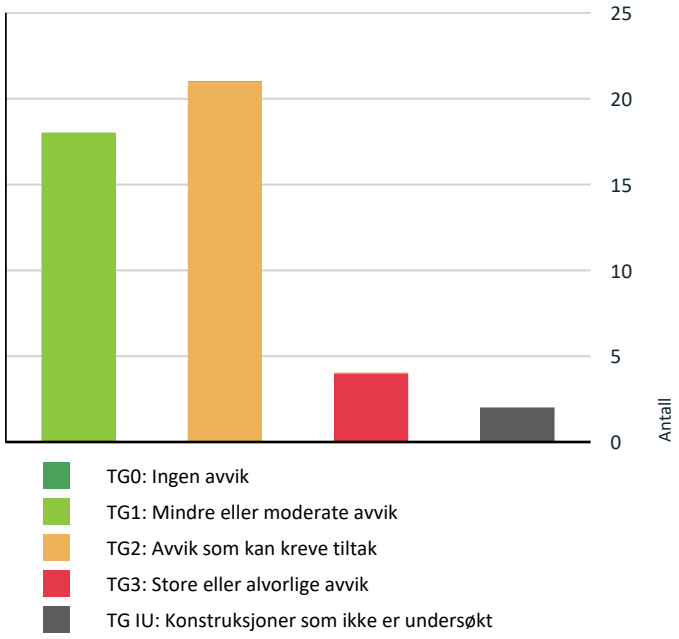
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er forelagt takstmannen opprinnelig godkjente tegninger. Dette er boligens originale tegninger fra 1955. Det er avvik fra tegnet løsning og dagens bruk i begge plan. Eventuelle ulovligheter/ikke byggemeldte endringer overtar ny eier ansvar for.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

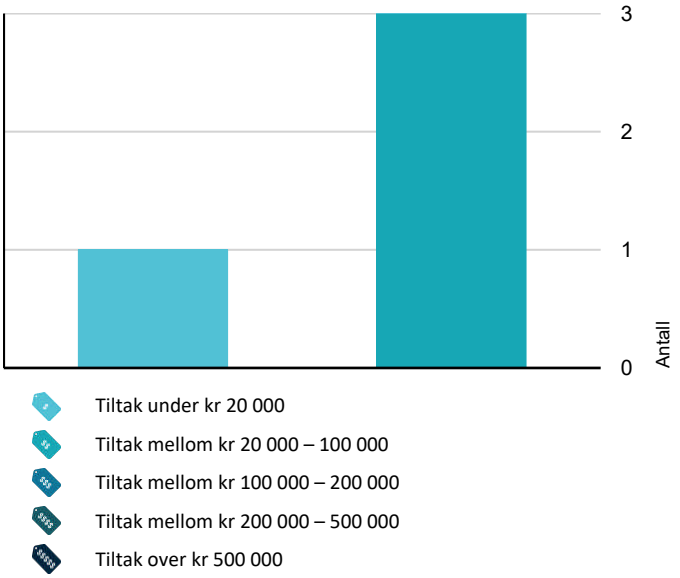
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig i seksjon nr 1, samt utvendige forhold så langt det er mulig å vurdere, men alt over 1 etg er ikke beskrevet eller vurdert, og det er en stor del av felles bygningskropp og felles tekniske anlegg som ikke er mulig å vurdere med kun tilgang til denne boligen. Kun de deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer som er mulig å komme til for kontroll er med under vurderinger av tilstand i denne rapporten

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av horisontalt delt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon over tilbygg øst og over trapp** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer 1 etg** — Gå til side
- **Utvendig > Dør fra fellesgang og til boligen i 1 etg** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger til bad og kjøkken i under etg** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Under etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALT DELT

Byggeår
1955

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bygd nytt bad i kjeller

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av svartlakkerte stål panner på hoveddel og aluminiumsplater på tilbygg. Ukjent alder fra rundt 1990 feks kan være sannsynlig.

Alder ikke kjent, men tekking på tilbygg kan være fra 1978 da dette ble tilbygd.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlige skader eller nevneverdig slitasje på tekking på hoveddel av bygget. Slitt av overflate behandling på alu plater på tilbygg.

Taktekking vurdert fra bakkenivå som tilsier slik avstand at detaljer ikke er mulig å se på en god måte.

For hoveddel er det vanskelig å sette TG når man ikke vet alder, men tekkingen er sannsynligvis fra rundt 1990. Kanskje før.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å gi noe beskrivelse av konsekvens/tiltak når man kun har sett taktekking fra bakkenivå, og man ikke vet alder.



Nordsiden fra noe avstand. Ikke sett noe indikasjon på skader eller avvik av betydning utover normal elde og slitasje





Slitteoverflater

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Vindski av trebord. Takrenner, nedløp av lakkert metall. Taknedløp går til rør i grunn - med unntak av ett ved kjellertrapp Fastmontert feiestige

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det mangler beslag på stusser vindskier på tilbygg. Dette gjør vindskier råteutsatt. Det er registrert råte i tro og sperre rett under/bak vindski på tilbygget - ved nord/østre hjørne. Takrenne på nordsiden har en nedbøying omlag midt på bygget der overbånd er strekt eller knekt. Årsak stil slike forhold kan være isdannelse i renner grunnet varm/luft lekkasje fra boligrom og opp i takkonstruksjon. Dår nedløp på hjørne nord/øst
Taknedløp som slipper vann på grunn ved grunnmur er uheldig løsning da dette fukter opp grunn ved grunnmur som i neste omgang påfører grunnmur uheldig fuktpåvirkning. Særlig dårlig løsning her med trapp der det kan danne seg is etc.

Mangler snøfangere på nordsiden, og med glatt taktekking vil det her gå ras i snørike perioder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montere beslag på vindski stusser. Legge taknedløp i rør og føre vann bort fra grunnmur der vann slippes på grunn. Videre må det skiftes råteskader treverk på hjørne nord/øst av tak på tilbygg. Skifte taknedløp nord/øst og skifte eller rette takrenne og overbånd nord der det er skader.


Dårlig takrenne


Råte i nedre og ytre kant av tak på tilbygg øst.


Mangler snøfangere


Skadet takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tre i bindingsverk med innvendig og utvendig rupanel, og utv. div vindsperre og kledning av liggende trepanel. Innvendig er yttervegger er kledd med trefiberplater. Vegg vest har eternittplater. Reparert råte i noen bord i nerkant av vegg på nordsiden før befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noen bord i nerkant på hjørne på vegg like over tilbygg har råte og endel bord på østvegg har råte. Vider er det flere områder på vegg øst der maling flasser/slipper antatt grunnet begynnende råte Ellers ingen synlige råte skader, men det er tilnærmet ingen lufting av ytterkledningen da det er tett kledd i nerkant av vegg. Kledning bil råteutsatt med lite lufting.
Ytterkledning er i hovedsak fra byggeår og har således passert normal brukstid med god margin.

Eternitt plater inneholder asbest som medfører helserisisko i støvform, og må behandles som spesial avfall ved nedmontering og deponering.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Oppgradering av yttervegger med ny kledning bør påregnes innen kortere tid. Dette gjelder bygningen generelt.

Tilstandsrapport



Råte i kledning på østvegg



Råte i kledning på østvegg



Råte i kledning på østvegg



Reparert noe dårlig kledning på nordsiden. Der dette er gjort er det nymalt.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon har saltak av tre.

Takkonstruksjon er kun sett utvendig fra bakkenivå, da det er annen seksjon/eier som disponerer 2 etg og som har tilgang til kryploft/innvendig takkonstruksjon.
Det er ikke mulig å gjøre noe vurdering av denne bygningsdelen ut fra disse forutsetningene.

TG 3 Takkonstruksjon over tilbygg øst og over trapp

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tre med alumimums taktekking over tilbygg øst og over inngangstrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er råte i nedre del av sperre og tro samt vindski på hjørne nord/øst av tilbygg øst, og i tro over inngangsparti.
For å avdekke eksakt årsak må det gjøres nærmere undersøkelser, men lekkasje - enten tidligere eller periodisk er nærliggende å legge til grunn.

Eller ingen tilgang til innvendig takkonstruksjon over tilbygg for kontroll av tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må skiftes ut treverk med råte i de områdene som er sett og angitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte



Råte i tro i tak over hovedinngangs trapp

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Under etg.: Trevindu med to-lags isolerglass i soverom. Vindu stemplet med produksjonsår 2010. I stue og bad er det PVC vinduer med 2 lags glass. Nye vinduer i 2021.

TG 2 Vinduer 1 etg

Beskrivelse

1 etg.:
Trevinduer med to-lags isolerglass. Produksjonsår på vinduer er 2003 i stue og kjøkken. I soverom fra 1983. Kobla vindu fra byggeår i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Normal brukstid før vinduer normalt må skiftes er 40-45 år og vinduer har derav passert halv brukstid. Det kan påregnes punkteringer i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen større behov for tiltak på kort sikt ut fra det man kan vurdere på befaringsdag, men vindu i bad må skiftes når bad pusses opp.

TG IU Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør til felles vindfang er hvit fabrikkmalt tredør
Felles kjellerdør er malt enkel tredør med enkelt glass. Antatt dør fra byggeår.

Hovedinngangsdør og kjellerdør er felles ansvar og derav vurderes ikke disse to nærmere.

TG 2 Dør fra fellesgang og til boligen i 1 etg

Beskrivelse

Det er hvitmalt balkongdører av tre. Glassfelt med 2-lags glass i balkongdør.
Dør mellom fellesgang og gang i boenheten er lyd og brannklassifiserte (B30/DB 35)

Balkongdør i 1 etg har stempel 2003, og det kan tenkes at både denne og hovedytterdør er fra den tiden.

Dør fra fellesgang i kjeller og til soverom og til stue/kjøkken er vanlige innerdører uten brann eller lydklassifiseqing

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør fra fellesgang i kjeller og til soverom og til stue/kjøkken er vanlige innerdører uten brann eller lydklassifisering

Konsekvens/tiltak

Dører mellom fellesareal og boligrom må ha brannklassifisering. Dører mellom fellesgang og boligrom anbefales å skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er veranda på dekke over frambyd del av under etg. Betong dekke. Rekkverk av tre. Dekke av terrassebord.
Dekket er tekket med asfalt papp og over er det tredekke med terrassebord

Ny tekking på dekke samt alt av treverk nytt i ca 2021. I følge eier er det fall ut mot sør og vann renner som det skal - mot sør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk er 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket vedr for lavt rekkverk så må dette heves.
Forholdet til risikoutsatt konstruksjon er det lite å gjøre noe med utover å kontinuerlig har kontroll på at tekking er i orden, og ved anledning bør det isoleres over dekket med ny tekking.

Felles terrasse i hage nord

Beskrivelse

Det er oppført en felles terrasse av tre nord for boligen. Konstruksjon med dekke, rekkverk, og trapper av tre.

Ca areal er 42 m2.

Det er behov for vedlikehold og mindre reparasjoner og oppretting ved hjerne syd/øst der det ser ut til at dekke har seget noe ned.
Rekkverkshøyder er lavere enn dagens krav.

Da dette er felles område er det ikke gjort noe videre beskrivelse eller vurdering,.



Tilstandsrapport





Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper.

Betongtrapp med skifer på trinn til hovedinngang. Malt betongtrapp til kjeller.

Begge trapper er felles ansvar og derav ikke videre vurdert, men det kan nevnes at alle trapper skal ha handrekker på begges sider. .

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Under etg:
I bod og gang er det murgulv natur. Laminat gulv i stue/kjøkken og soverom. Flis i bad.
Nye gulv i bad og stue/kjøkken i 2021

1 etg.:
Laminat i gang og soverom. Flis i bad. Lutet tregulv i stue.

Vegger:
Under etg.:
Mur natur i bod. MDF plater i soverom og stue/kjøkken

1 etg.:
MDF plater i gang, soverom, stue og kjøkken. Våtromsplater i bad.

Ny MDF i de rom som har dette i 2014. Våtromsplater i bad fra 2008.

Himling:
Under etg:
Rupanel i bod. Delvis åpnet himling i forbindelse med nye rør. Tak-ess plater i soverom og stue kjøkken.

1 etg.:
Malte takplater/tak-ess plater.

Nye overflater i stue og kjøkken i under etg i forbindelse med oppussing og ombygging i 2021

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i begge plan. Tregulv over og antakelig tradisjonell rupanel og plater under. Hele eller deler av dekke mellom kjellerstue og veranda/stue i 1 etg er støpt

Det foreligger ingen detalj opplysninger om oppbygging, isolering eller andre forhold med etasjeskillere. Tiden for oppføring tilsier sydde matter som isolasjon - hvis det var isolasjon. Mot kjeller antas det å ikke være noen form for isolasjon

Målt helning i stue og hovedsoverom. Det er bra møblert og derav vanskelig å måle på god måte, men ikke større avvik, eller avvik over de toleranser vi har i henhold til NS 3600 - i det målepunkt som var mulig. Andre avvik i andre deler kan finnes i en eldre bygning - naturligvis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lydisolerende egenskaper er ikke spesifikt vurdert, men erfaringsmessig er det begrenset lydisolering og mindre tilfredsstillende forhold enn dagens normal krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak her må vurderes av ny eier ut fra fremtidig bruk av boligen. Her kan være ulike løsninger i forhold til ulik bruk.

TG 1 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert betonggulv mot grunn.

Dagens eier har hugd opp/fjernet gammelt gulv og støpt nytt gulv i stue/kjøkken, bad, del av felles gan, bod og isolert med 10 cm.

Helning målt i stue/kjøkken - da dette er eneste areal som kan måles grunnet lagrede ting.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er felles røykpipe av tegl med ett røykrør.

Pusset og malt. Pålimt fasade skifer i stue. Sotluke i gang i kjeller. Sotluke er skiftet. Stålbeslag over tak.

Vedovn i stue. Ny ovn i 2014. Montert brukt vedovn i stue i under etg i 2021.

Vurdering av avvik:

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

I 1 etg er det kledd treverk i form av listverk på pipe i stue. Det skal være minimum 10 fra pipestokk til brennbart materiale.

Siste dato for tilsyn: 22.01.2025. De ble ikke anmerket avvik ved denne kontrollen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tegl røykpipe på over 60 år som ikke er rehabilitert kan påregnes behov for rehabilitering av røykrør innen kortere tid. Pipe er felles for begge eierseksjoner.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

15,8 % i bunnsvill i målepunkt. Dette er innenfor akseptabelt nivå, da grense for risikofukt går ved 17 %.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm/eventuelt med langpigger inn i veggkonstruksjon på ett bestemt sted.



15,8 %



Grunnfukt i nedre del av grunnmur i bod som var eneste mulige sted å komme til mur i denne seksjonen

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller er rett tretrapp med malt overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler håndløper på en side

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere håndløper på en side

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kjeller:
Hvite glatte dører 2 nye dører i 2021. Formpresset dør til soverom. Det er ikke brannklassfisert dør mellom fellessang og stue/kjøkken.

1 etg.:
Hvite formpressede dører. Formpressede dører ny 2014. Lyd og brannklassifisert dør til fellesgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

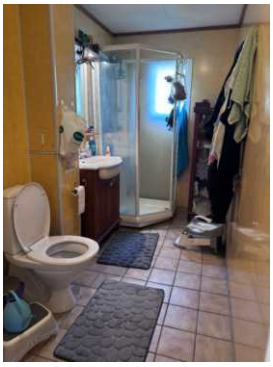
Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I følge en tidligere fremlagt boligsalgsrapport fra 2014, ble det flis lagt på gulv i 2003. Veggplater skal være fra 2008 i følge samme kilde til opplysning
Det foreligger ingen opplysninger i form av dokumentasjon på membran eller fallforhold på membran nivå.

Bad modent for oppgradering.



Bad 1 etg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater. Ny plater i 2008. Tak-ess plater i himling

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er skade i gulv med sprekk og det har tidligere vært lekkasjer rundt sluk.
Gulv må rehabiliteres og da utløser man utskifting av veggplater også

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skifte overflater på vegger er påregnelig i forbindelse med oppgradering av gulv

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramisk flis. Original soil sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ca 22 mm total fall/høydeforskjell i gulv målt fra gulv ved terskel og til sluk. Fallet er lagt med ca 10 mm lokalt fall. Det er derav noe avvik på krav til fall.

Det er en sprekk tvers over gulv omlag midt i rommet.

Gulv har behov for full oppgradering med ny sluk, nye kabler og ny membran

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gulv har behov for oppgradering

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Soil sluk. Ukjent forhold rundt membran

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluk av soil har en god del rust og denne type sluk har ikke klemring som slukmansjett kan føres under. Det er derav tilnærmet umulig å få til vanntett løsning mellom membran og sluk. Deler av himling under bad står åpen etter utbedring fra lekkasje på bad 1 etg. i tidligere eiers eiertid. Det var tørt der nå.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Ved TG 3 skal det være satt kostnadsestimat. I dette tilfellet er kostnadsestimat satt på kr 20000-100000,- for overflater gulv, og derav kun satt ett symbolsk estimat på dette punktet da denne saken må sees i sammenheng med oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av benk av tre med hvit servant.
Dusjkabinett med plast kar og klart glass i vegger og dør. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig å skifte innredning og garnityr i bad når dette må pusses opp innen kort tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
El. avtrekksvifte på kanal over tak. Ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tilluft til avtrekk i bad må føres inn via spalte under dør(altså overstrømningsluft fra boligen)

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Ikke fukt i målepunkt.



Vanskelig å se på bildet, men ikke fukt i målepunkt



Område med rør og slukpotte i bad i 1 et

UNDER ETG > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad bygd nytt av eier selv som er murer. Det er vedlagt en del bilder, men ellers ikke noe dokumentasjon/kontrollerklæringer. Bad etablert nytt i 2021/2022, og i og med badet er etablert i det som tidligere var bod/tilleggs del, så utløser man krav om søknad og godkjenning, og man må ha godkjenning av kommunen om man bygger badet som selvbygger. Man utløser også kravet om uavhengig kontroll.

Årstall: 2021

UNDER ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegg og malt glatt plate i himling. Det er vindu i våtsone, men det er membran plate og flislagt utforing og det er PVC vindu og derav ikke ansett som avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDER ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulv. Varmekabler.

Fall mot sluk og høydeforskjell fra topp gulv til topp sluk er til kravet eller mer.

Årstall: 2021

UNDER ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
I følge eier er det smøremembran under flis. Bilder fremlagt av membran og disse er lagt inn i rapport.

Plast sluk. Ny sluk i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Bad er bygd av eier selv, og det foreligger ikke slik utført kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Div bilder av membran i bad før flis ble lagt. Det er lagt 2 strøk smøremebran generelt og 3 strøk i dusjsone/våtsone opplyser eier.



Div bilder av membran i bad før flis ble lagt. Det er lagt 2 strøk smøremebran generelt og 3 strøk i dusjsone/våtsone opplyser eier.



Div bilder av membran i bad før flis ble lagt. Det er lagt 2 strøk smøremebran generelt og 3 strøk i dusjsone/våtsone opplyser eier.



Div bilder av membran i bad før flis ble lagt. Det er lagt 2 strøk smøremebran generelt og 3 strøk i dusjsone/våtsone opplyser eier.

UNDER ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate.
Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDER ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør. Eier etablerer luftespalte etter befaring

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea innredning. Ny innredning i 2014
Benker og overskap med standard skrog og lyse fronter av type Ståt.
Heltre Eik benkeplate som det er lagt micro sement på.
Hvit porselen eller tilsvarende servant.

Flis mellom benk og skap. Opplagt for løse hvitevarer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ut fra alder er det krav om waterguard og komfyrvakt, men takstmannen vet ikke om det ble lagt opp nye rør til vann i kjøkken, eller ny kurs for stekeovn, men det er ting som tyder på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator av stål med kanal ut til yttervegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDER ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum og skyllekar samt beslag.
Flis mellom benk og skap, Lagt opp før løse hvitevarer. Komfyrvakt og waterguard montert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDER ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledning inn av plast. Innvendig stoppekran i vaskerom. Utvendig stoppekran ikke påvist.

I tilstandsrapport fra 2014 (fremlagt som dokumentasjon da tilstandsrapport ble utarbeidet i 2020) ble det opplyst at det i 2015 ble lagt inn nytt vannrør fra gate og inn til vaskerom. Utvendig avløpsrør samtidig skiftet fra gate og inn til boligen, men eksakt hvor langt dette røret ble lagt er ikke mulig å avdekke. I tilstandsrapport fra 2020 er det vist til at det ble fremlagt fakturaer for dette

Innvendig trykkvannsopplegg som er synlig er av kobberrør. Ett pex rør fra vv bereder og til kjøkken. Ukjent alder på kobberrør, men lite brukt kobber etter 1997.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig stoppekran ikke sett

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

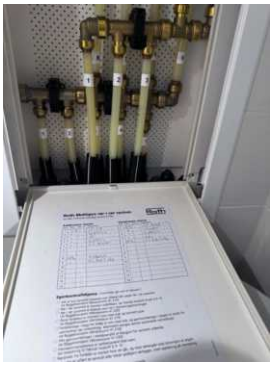
Utvendig stoppekran anbefales å avdekke.



Innvendig stoppekran



Pex rør fra himling i felles vaskerom og til fordelerskap i bad i under etg.



Fordelerskap for rør i rør for kjøkken og bad i under etg.



Der pex rør fremt til der det er skjøtt opp mot bad og kjøkken i 1 etg som har eldre kobberrør

TG 2 Vannledninger til bad og kjøkken i under etg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til kjøkken og bad i under etg er det rør i rør system med fordelerskap i bad i under etg. Nytt opplegg i 2021.
Det er også trekt opp noen rør videre til bod som er tenkt å trekkes videre til bad i 1 etg når dette pusses opp eller for bruk i bod.

Faktura for rørlegger arbeid vist frem under befaring. Eier har en rekke fakturaer og andre detalj opplysninger som bør fremlegges til ny eier og følge boligen, eventuelt bør alt legges inn i boligmappa.

Det blir utført tetting mellom fordelerskap for vann og vegg i det området som er mellom de to dørene på skapet før salg, men takstmann har ikke kontroll på om dette blir gjort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 som følge av usikkerhet vedr sammenheng mellom nytt og eldre opplegg og hava som kan forventes av arbeid og kostnad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at interessenter konsulterer rørlegger for å gå over VVS anlegg og gi en faglig vurdering av hva som kan forventes av arbeid og kostnad for å skifte ut resterende del av trykkvannsopplegg når bad i 1 etg skal pusses opp. Da må røropplegg for både kjøkken og bad fornyes. Det er lagt frem rør som er tenkt ført opp, og de er synlig som kveil på vegg nord i bod. Litt kaotisk å få oversikt, og derfor anbefales det ytterligere undersøkelse av rørlegger på vegne av interessent for å kartlegge dette på en god måte.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig hoved nedløp og sluk i bad er av soil - fra byggeår. Soil rør ned til ca 1,4 meter over gulv. Derfra og ned er det plast.

Bunnledninger i gulv og ut til utvendige rør er av plast og lagt nye av dagens eier da gulv ble hugd opp og støpt på nytt i 2021.

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

Vurderingen her går på rør og sluk av soil- altså fra ca 1,4 m. over gulv i bod og videre oppover. Disse har oppnådd full teknisk brukstid.

Lufting på kloakk ikke mulig å avdekke da man ikke har tilgang til takkonstruskjon der denne normalt er synlig

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utskifting av gjenværende soil rør og sluker må påregnes når bad i 1 etg skal pusse opp.

TG 1 Avløpsrør i kjøkken og bad, samt gulv i under etg

Beskrivelse

Sluk i bad av plast. Avløpsrør fra ca 1,4 m, over gulv og ned til og i hele gulvet ble skiftet i 2021. Sluk i bad, og sluk i gulv i bod fra 2021.
Faktura fra rørlegger vist under befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil spalter i det meste av vinduer og spalter i vegg. Ventilator i begge kjøkken. El. avtrekksvifte med avkast ut i begge bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Naturlig ventilasjon - og ellers kun periodiske av avtrekk gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav for ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilket behov det vil være for forbedring av ventilasjon i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er to toshiba varmepumper. Eni hver stue. Nye pumper i 2021 i følge eier

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder av stål på 200 l.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

1 etg.;
Vedovn i begge stuer. Vedovn i stue i 1 etg montert 2014. Vedovn i stue i under etg montert brukt i 2021.
Varmekabler i gulv i begge bad. I under etg er kabler fra 2021. I 1 etg. ukjent alder

Varmepumper beskrevet under eget pkt.

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

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

Kabler i bad i 1 etg må fornyes da gulv må fornyes.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Normalt og delvis åpent og delvis skjult anlegg. automat sikringer i skap - som er plassert i trapperom ned til under etg.

Nytt en stor del av anlegg i kjellerstue/kjøkken og bad i under etg, med nytt skap for denne delen uplassert i kjøkken/stue i under etg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ingen opplysninger om el. anlegg - utover at det i kjøkken/stue og bad i under etg er nytt det meste av anlegg i 2021. Ellers eldre anlegg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Samsvarserklæring på det dagens eier har gjort med anlegget fremlagt under befaringen. Hva som er gjort og eventuelt når tidligere vet man ikke
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegget er eldre og deler kan være originalt. I gang og bod i under etg er det en god del aldre anlegg og deler av kabler har vært løsnet og deler er delvis løse nå. Dette som følge av at det har vært utført en del byggearbeid i under etg, og det er også en del av det som er påbegynt som ikke er ferdig i blant annet en bod.

    Slik anlegget fremstår - for deler av under etg anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det kan være en del fjell i denne tomten -og da med sprengt tomtegrop. Men ellers sannsynligvis fylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenssystem, men som det fremgår av både tilstandsrapport fra 2014 og det man kan se er det originalt system.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Originalt drenssystem - uansett hvilken type vil normalt være utlevd med denne alderen.

Det er normal grunnfukt i gulv og grunnmur ved bruk av indikator på overflater der det er mulig å komme til, men i denne type konstruksjon som ikke er tiltenkt innredning innvendig og derav ikke gjort fuktsikring tiltak av utvendig grunnmur - er dette å anse som normalt. Det er sett spor av saltutfelling på mur enkleste steder og det er spor av at puss har vært vært reparert på vegg i gang blant annet som indikerer at det er en viss grunnfukt i eldre/originale gulv og grunnmur.

I kjøkken krok nord/vest ble det gjort hulltaking. Det var 15,8 % i bunnsvill i vegg. Dette er under grense for skadelig fukt som er 17 %, men sammenholdt med opplysninger om original grunnkonstruksjon av mur uten utvendig fuktsikring er dette ett nivå som bør overvåkes jevnlig. Dette kan endre seg fort, og det kan være andre forhold i andre tider av året, og ikke minst kan det endre desi med endring av bruk av under etg. Det er begrenset ventilasjon, og med unntak av kun periodiske avtrekksvifter i kjøkken og bad ikke annen ventilasjon enn ventiler i vegger og vinduer. Og begrenset luftskifte vil på kort tid påvirke klima og fukt i konstruksjoner i vesentlig grad ved lite eller feil bruk av den ventilasjonen som er i under etg. Her burde det vært kontinuerlig avsug og tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å sikre konstruksjoner med påforede vegger i under etg. innen kort tid. Å innrede yttervegger med påforing og isolering innvendig som her uten å fornye drenering og fuktsikring utvendig medfører stor risiko for fuktskader i skjulte veggkonstruksjoner i under etg.
Gjøres ikke tiltak vil det være risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Så anbefales det videre å etablere kontinuerlig ventilasjon for å balansere klima i arealene på god måte. Det er lite naturlig luftskifte i under etasjer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med sparestein.
Utvendig pusset og malt. Under bakkenivå er asfaltemulsjon som var datidens fuktsikring av grunnmur utvendig under bakkenivå.

Soverom og kjellerstue har påforede vegger med MDF plater
Soverom ble innredet av tidligere eier og der tidligere eier opplyste at det skal være påforet og isolerte vegger med 50 mm isolasjon. I vegg nord ved kjøkken var det 10 cm isolasjon. Det meste av kjellerstue er innredet av dagens eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendig påforet og isolert grunnmur med plast diffusjonssperre var normal byggeskikk fram til tidlig 2000 tallet, men er senere ansett som byggefeil med risiko for fukt/kondens i påforet vegg innvendig som følge av kuldebro i betong der det oppstår kondens i nullpunktet som normalt befinner seg på innside av mur. Altså i den påforede delen innvendig. Særlig utsatt er denne konstruksjonen i og med det ikke er kjent drenering eller synlig noen form for utvendig fuktsikring av grunnmur.

Betongkonstruksjoner skal etter dagens byggeskikk ha isolasjon i hovedsak utvendig for å sikre tørr konstruksjon i innvendig vegg.

Noen sprekker i grunnmur sør, men ikke større sprekker som indikerer noe bevegelser av betydning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere løsninger som gjør det mulig å kontrollere tilstand i innvendig veggkonstruksjon på ulike steder med jevne mellomrom.
Det anbefales videre å isolere grunnmur utvendig i så stor grad som mulig innen kortere tid. Dette må sees i sammenheng med å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring



Noe riss/sprekker i mur, men ikke større skader



Noe riss/sprekker i mur, men ikke større skader

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mot gate er det en støtte mur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Muren mangler rekkverk/fallsikring. Helt mot øst er det utrast løsmasser bak mur og der er mur sårbar for skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Montere fallsikring, og forsterke grunn der det er rast ut ved østre del



Støtte mur mangler rekkverk. Østre del mangler fylling bak mur grunnet utsiging av løsmasser

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fallende terreng fra nord og mot grunnmur på nordsiden av bygningen

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjøres terrengjustering nord for bygningen slik at forholdene leder vann bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall på terreng fra nord og mot grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plast vann og avløp fra 2015. Dette ble opplyst av eier i 2020 da det ble utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen den gang. Det ble også fremlagt faktura for dette i følge samme opplysninger. TG basert på denne opplysningen.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alle avvik nevnt over her er også beskrevet under sine respektive pkt foran i rapporten.
Når det gjelder branncelle inndeling, så er det ingen forhold som indikerer at det her er gjort tiltak i forhold til brancelle inndeling etter at boligen ble oppført. Den er altså original fra byggeår der det er avvik fra dagens krav. EN entredør i 1 etg er satt inn som B30 dør. Ellers ikke dører med brannklassifisering eller andre tiltak mellom annen boenhet/fellesareal og denne boenhetens arealer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

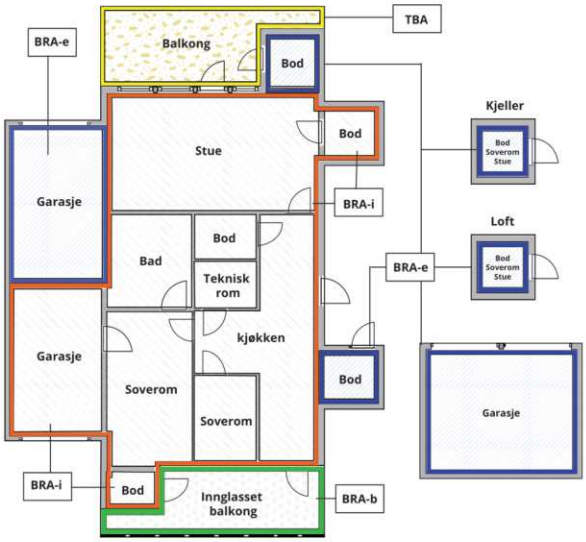
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av horisontalt delt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	72			72	11
Under etg		46		46	
SUM	**72**	**46**			**11**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Under etg	Bad, soverom, bod, stue/kjøkken		

Kommentar

Det er ikke direkte kommunikasjon mellom hoveddel og boligrom i under etg og arealet er derav valgt medtatt som BRAe. Gangareal i under etg med trapperom samt vaskerom er fellesareal og derav ikke medtatt under areal, eller vurdert nærmere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er forelagt takstmannen opprinnelig godkjente tegninger. Dette er boligens originale tegninger fra 1955. Det er avvik fra tegnet løsning og dagens bruk i begge plan. Eventuelle ulovligheter/ikke byggemeldte endringer overtar ny eier ansvar for.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort innredning av kjøkken og bad i det som tidligere var boder i kjeller, samt pusset opp stue i kjeller. Med dette følger også nytt trykkvannsopplegg og nye avløpsrør til bad o kjøkken i under etg. og nye avløpsrør i gulv.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Dagens bruk mot godkjent løsning avviker både i 1 etg og i under etg i forhold til disse.
Eventueller slike forhold/ulovligheter overtas av ny eier slik de er - forutsatt at ikke forhold som er endret i boligen etter oppføring/opprinnelig godkjenning kan dokumenteres at det er godkjent.

Det er fjernet en vegg i stue - langsgående vegg som vatr mellom. opprinnelig stue og spisestue. Dette er en bærevegg og slike endringer er søknadspliktig tiltak. Også dette er forhold ny eier overtar ansvar for

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Karim Panahie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	535		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langmyrvegen 51

Hjemmelshaver
Panahie Karim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger ved Langmyra i øvre bydel. Kor veg til skole, barnehage og matbutikk.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet - felles tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.07.2026		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HD9611

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260075
Addresse	Langmyrvegen 51		
Postnr.	6415	Sted	MOLDE
Selgers navn	Karim Panahie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nedløp på begge sider av huset er delvis sprukket

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet terrasse av meg selv som er faglært håndverker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe kalktutslag i kjeller, anser det som helt normale forhold

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Innredet kjellerstue. Tatt vekk all gammel betong. støpt på nytt og isolert hele kjelleretasjen. Det ble gitt tillatelse til bruksendring av kommunen. Ikke ferdigmeldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Alle

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.07.2026

Signert av *Karim Panahie*

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2026 09:42

Eiendom 1506-25/535/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.09.2014	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	535	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Langmyrvegen 51	6415 Molde	Granlia	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.08.2014	Seksjonering	1506-25/535	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-25/535	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	13441189			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.03.1954	Areal, bolig (bruk/brutto)	278/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1955	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	278/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	116	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	134	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
H02	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
U01	Underetasje	0	88/0	0/0	88/0

Oversiktskart

Adresse: **Langmyrvegen 51, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/535/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 809 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026



Matrikkelkart

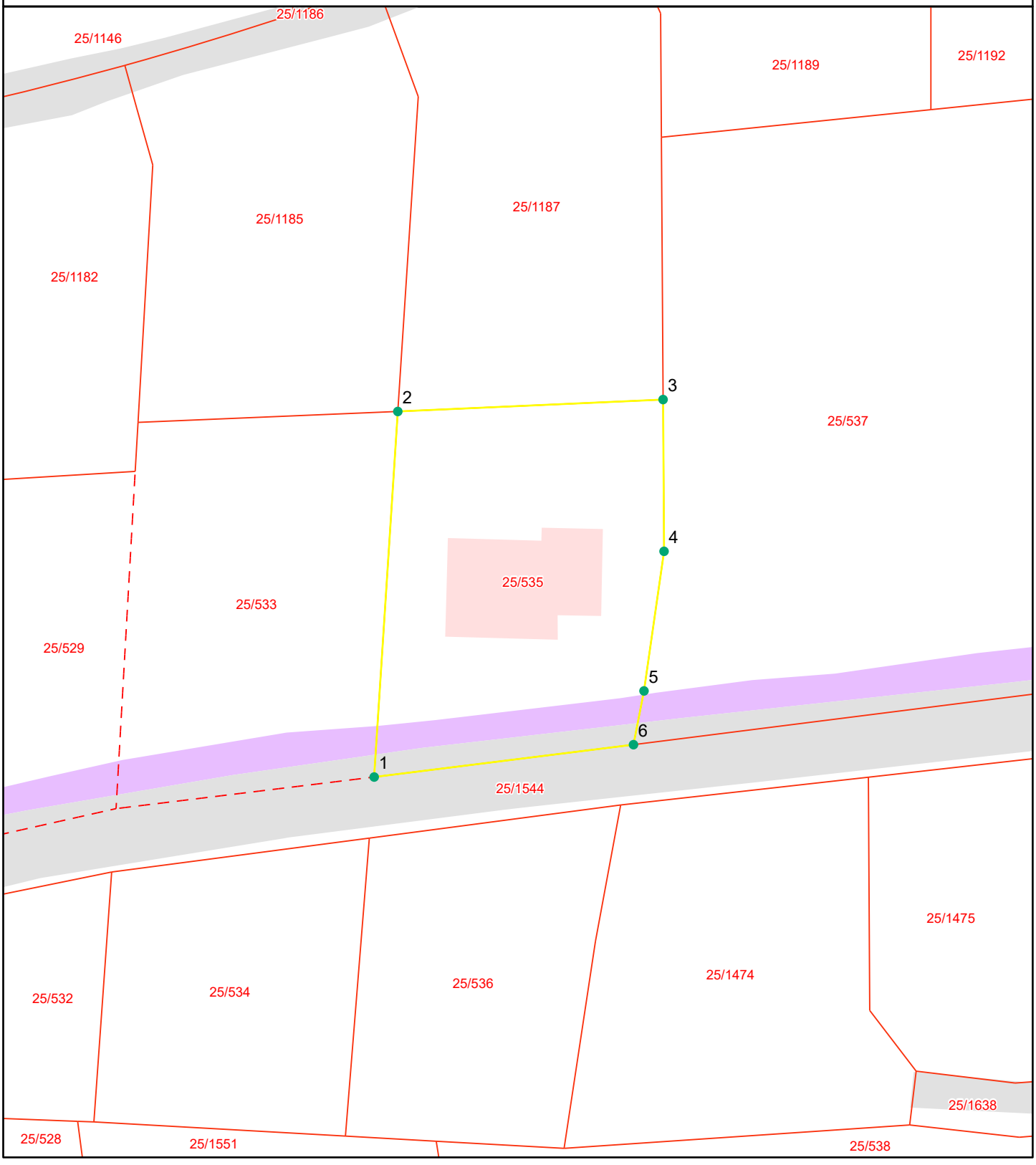
Adresse: **Langmyrvegen 51, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/535/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 809 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958342.46	406886.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	33.8	0
2	6958376.13	406888.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.55	0
3	6958377.23	406912.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.01	0
4	6958363.25	406912.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.02	0
5	6958350.39	406910.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.05	0
6	6958345.44	406909.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.16	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/535/0/1
Adresse: Langmyrvegen 51
Dato: 02.06.2026
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: 02.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	535	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** Energianlegg
	Delareal 808 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 809 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

	Delareal	720 m^2
	KPHensynsonenavn	S_290_1
	KPStøy	Andre støysoner

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	0166
Navn	Langmyrv - Skogv - Frænav mellom Fjellbruv og Fuglsetbekken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf

Id	2089
Navn	Vesentlig reg.endring Solbakken øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1222/2089_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114	
Navn	E39 Julbøen - Molde	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.05.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4275/202114_Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	278 m^2
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_SVT
	Delareal	278 m^2
	RPHensynsonenavn	H190
	RPSikring	Andre sikringssoner

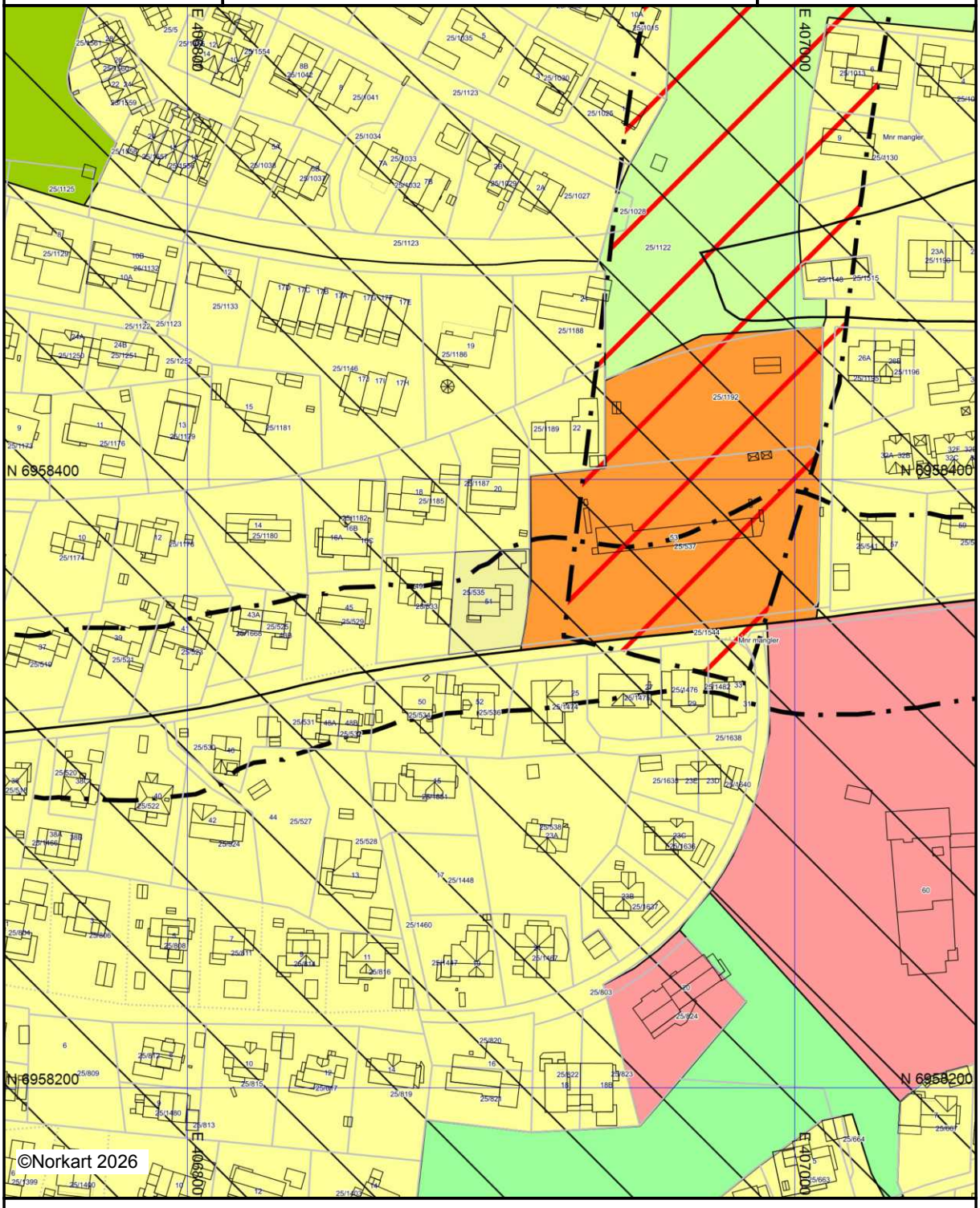
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/535/0/1
Adresse: Langmyrvegen 51
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

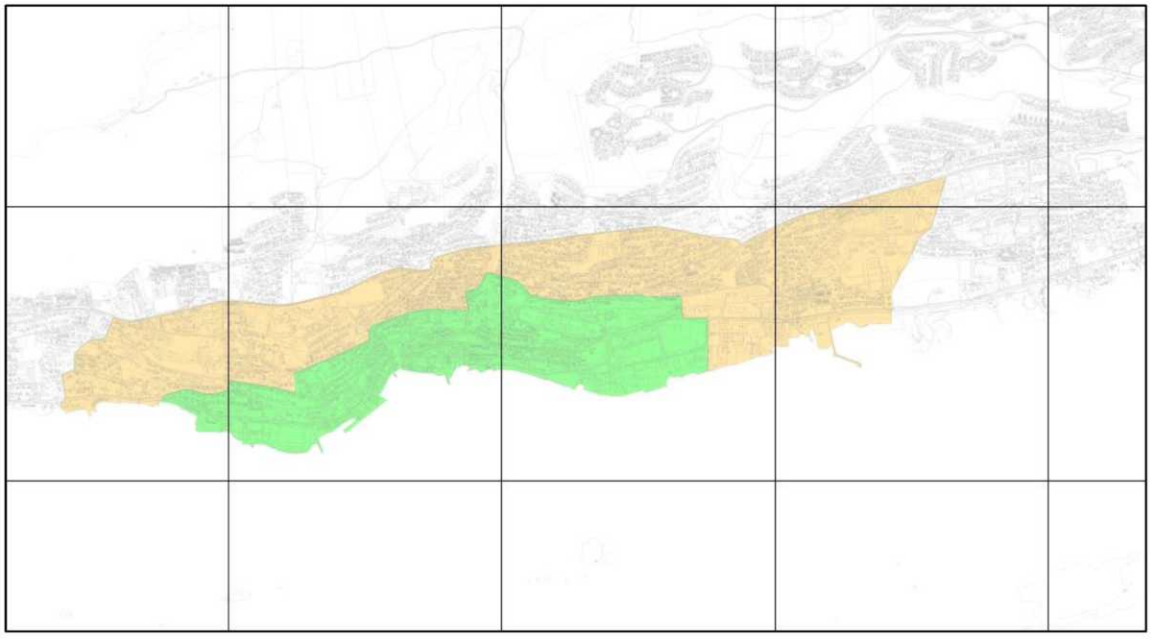
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

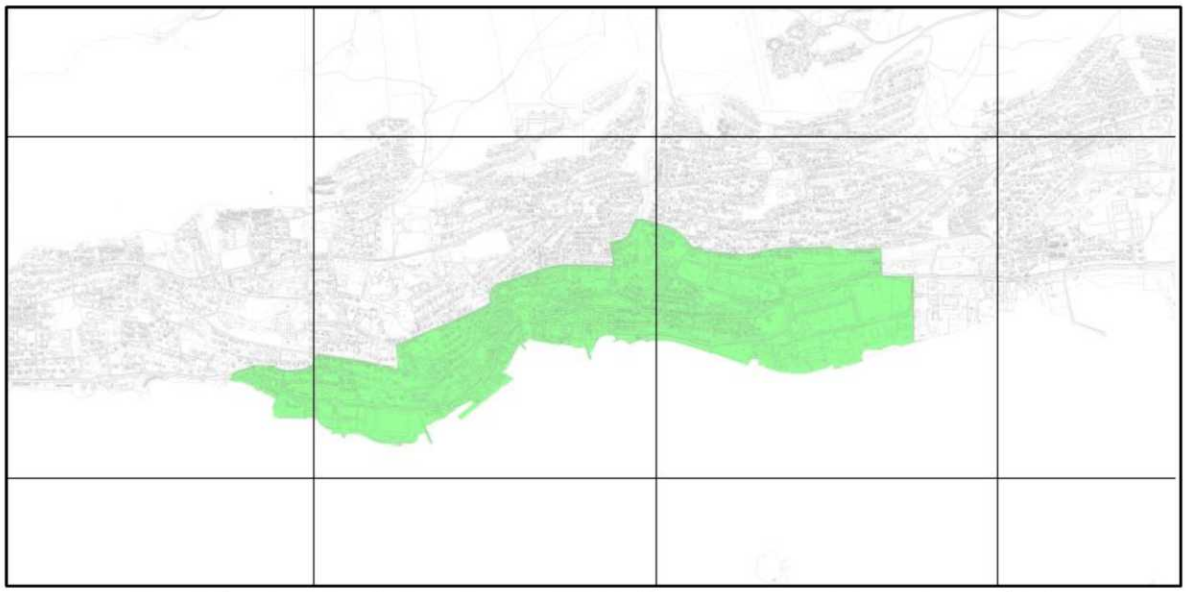
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

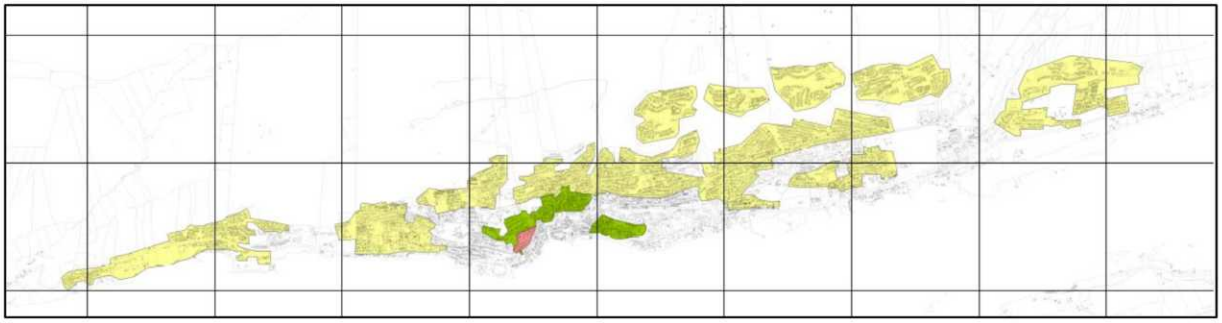
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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

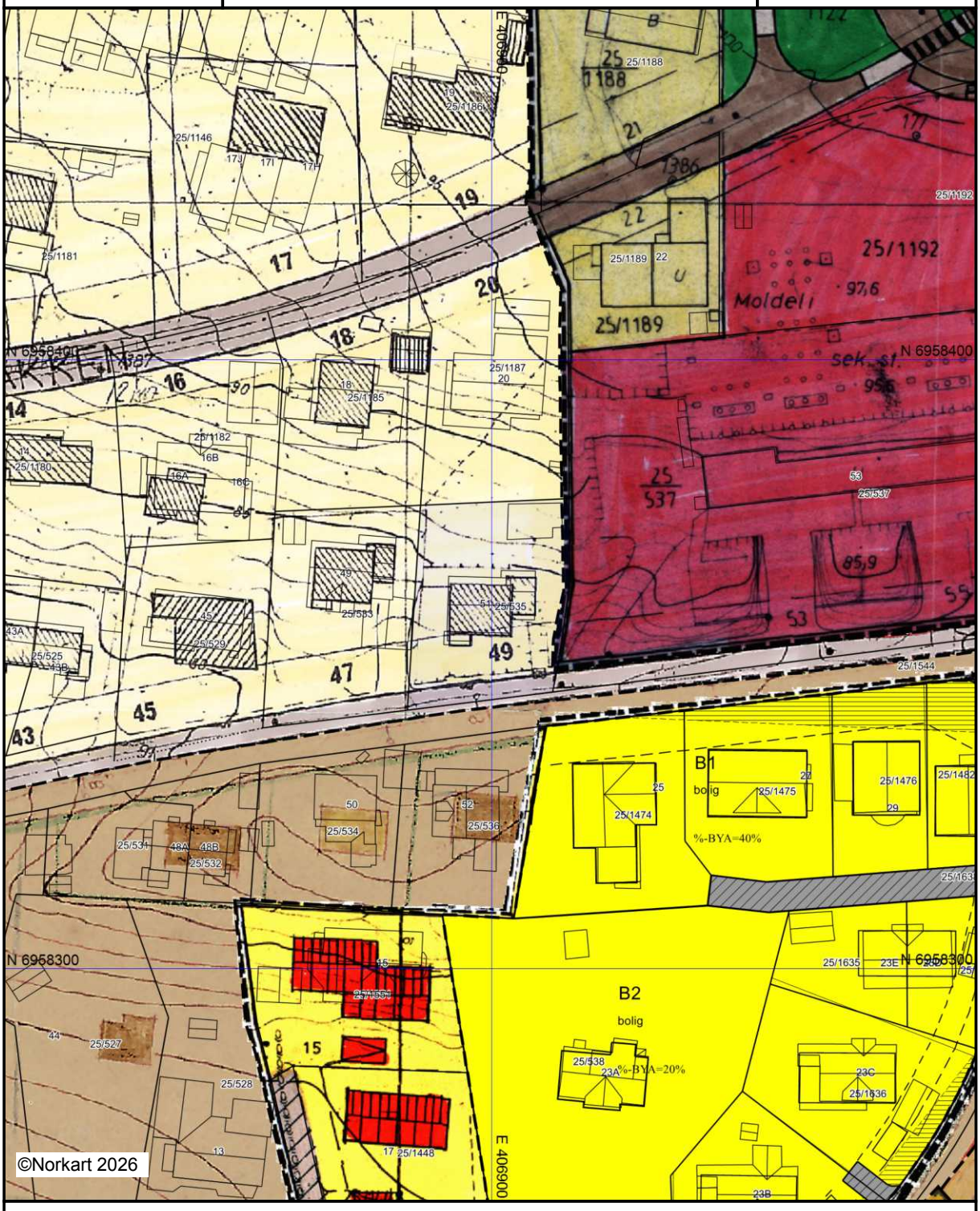
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/535/0/1
Adresse: Langmyrvegen 51
Utskriftsdato: 02.06.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnytting

IG ARBEIDSDEPARTEMENTET 0166 Vedlegg 4.

Plan nr 0166
Plan nr 0169
Plan nr 0469
Plan nr 0571
Plan nr 0871
Plan nr 0672
Plan nr 1972
Plan nr 0474
Plan nr 0674
Plan nr 1080
Plan nr 0882
Plan nr 0483
Plan nr 0887
Plan nr 0893
Plan nr 0295

REGULERINGSBESTEMMELSER

tilknytting til reguleringsplan for området nord for angmyrvegen - Skogvegen - Frænavegen mellom Fjellbrivegen g Fuglsetbekken/Thorleifbakken, Molde kommune.

§ 1.

gulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. or denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres or de regulerte byggelinjer.

§ 2.

t er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

I friareal og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal.

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

§ 9.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 12.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 14.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasje-spørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som kan virke sjenerende for de som bor der.

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 24.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E39 JULBØEN – MOLDE

MOLDE KOMMUNE

Plan-id: 1506_202114
Arkivsak:
Planforslagsdato: 17.01.2022
Revidert etter innkomne merknader: 12.04.2022
Vedtaksdato: 19.05.2022, PS-sak 36/22

§ 1 PLANAVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 12-7, gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankart er avgrenset med strektype «Plangrense». Reguleringsplanen består av 18 plankart i målestokk 1:1000 (A1), datert 17.01.2022.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

a) I medhold av PBL §§ 12-5 og 12-6 er planområdet inndelt med følgende arealformål:

- **Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
  - Kjøreveg - offentlig (o_SKV)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
  - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

- **Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (Pbl § 12-5 nr. 5)**
  - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr. 6)**
  - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
  - Andre sikringssoner - tunnel (H190)
  - Ras- og skredfare (H310)
  - Høyspenningsanlegg (H370)

b) Områder med bestemmelser iht. PBL § 12-7:

- **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
  - Midlertidig deponiområde (#2)
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)
  - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)
  - Terrengutforming (#Støyvoll)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2, 5 og 6 og § 12-7.

§ 3.1 Geotekniske og ingeniørgeologiske forhold

Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres iht. anbefalinger i geoteknisk rapport og i ingeniørgeologisk rapport:

- *E39 Julbøen – Molde. Geoteknisk rapport nr. 40053 -GEOT-02, utarbeidet av Statens vegvesen, datert 15.12.2021*
- *E39 Julbøen – Molde. Ingeniørgeologisk rapport. Rapport nr. 40053-GEOL-R01, utarbeidet av Statens vegvesen datert 15.12.2021*

Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.

§ 3.2 Støy

a) Grenseverdiene i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

b) Endelig plassering, høyde og utforming av støyskjermingstiltak langs veg skal avklares gjennom byggeplan. Total høyde på støyskjermer på brukonstruksjon skal være 2 meter målt over vegens planum og voller på plankart skal ha høyde minst 3 meter over vegens planum.

§ 3.3 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T- 1520/ 2012 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 3.4 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

a) Tegningene O001-O002 skal legges til grunn for utforming og behandling av sideterreng.

b) Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig blir tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende landskap. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig. Bratte skjæringer og fyllinger skal slakes ut ved topp/ bunn slik at de får en myk overgang. Grøfter og øvrig sidearealer langs E39 skal tilsåes med grasfrøblanding tilpasset lokalt klima i regionen. Sidearealer skal istandsettes i samarbeid med landskapsarkitekt.

c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt kantvegetasjon langs elver, ved myrer og urørt terreng i yttergrensene av reguleringsområdet. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres. Naturlig revegetering med vekstlag med stedegne masser skal benyttes langs elver og mot skogsområder.

d) Hogst skal unngås i hekkeperioden for fugler i mai - august.

e) Vilt-/sikringsgjerde over tunnel skal plasseres innenfor areal avsatt til vegformål. Gjerder skal plasseres slik i terrenget at det tilrettelegges for drift og vedlikehold på begge sider. Plassering av viltgjerde med silhuett mot himmelen skal unngås for å ivareta vegens estetikk.

§ 3.5 Kulturminner

a) Dersom det under arbeid i planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses omgående og beskjed gis til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 3.6 Vassdrag

a) Alle elveberøringer skal ta hensyn til opprinnelig vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold og god landskapsmessing istandsetting.

b) Omlagt vassdrag skal etableres med naturlig elvebunn. For å sikre fiskens frie vandringsmuligheter, skal terskler ikke forekomme.

c) Arbeidet i og ved vassdrag skal skje skånsomt og berøre kun nødvendig areal. Det skal tas hensyn til vanndekt areal og naturlig helning på elvestrekningene.

d) Det tillates anlagt midlertidig rør/kulvert i Mordalselva og Tverrelva ifm. anleggsarbeidet. Midlertidig rør/kulvert skal fjernes så raskt som mulig etter avsluttet anleggsperiode.

§ 3.7 Myr

a) Drenering av myr skal unngås i størst mulig grad. Overvåking av grunnvannsnivå skal gjennomføres før, under og i 3 år etter utbygging.

b) Myrmassene skal tas vare på og anlegges ved et annet egnet myrområde. Det skal benyttes fagkyndig kompetanse ved gjennomføring.

c) Det skal etableres tettingsvoll ved Samsemyra ved den vestlige tunnelutgangen av Kringstadtunnelen slik at myrområdet ikke blir drenert ut.

§ 3.8 Vannforsyning

a) For vannforsyningsanlegg, herunder energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for erstatning av brønner og beredskap for midlertidig vannforsyning. Nye vannforsyningsanlegg skal være ferdigstilte og klare for bruk før gamle anlegg fjernes.

§ 3.9 Klima

Det skal legges til rette for at energibruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten kan begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lav energibruk og lave klimagassutslipp.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

Mindre endringer i skråningsutslag og formålsgrenser for Annen veggrunn vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlag og optimalisering av løsning.

Areal som ikke blir brukt til vegformål, skal brukes som tilstøtende formål, eller gå tilbake til opprinnelig formål.

§ 4.2 Offentlig kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg merket o_SKV omfatter offentlig kjøreveg med vegskuldrer og bru.

§ 4.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)

o_SVT omfatter nødvendige arealer til tekniske installasjoner og til rømningsveger i tunnelene.
Det tillates oppført mindre bygninger som antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget og kommunaltekniske anlegg. Støyvoller og sikrings-/viltgjerde kan etableres innenfor området.
I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde.

§ 4.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

a) Områder merket o_SVG skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer og viltgjerde.

b) I anleggsfasen kan arealet benyttes til rigg, bygge- og anleggsområde.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 5.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (L)

Områder merket L gjelder eksisterende LNFR-områder i kommuneplanens arealdel. Områdene skal benyttes jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Områder merket VNV omfatter vassdrag med tilhørende kantsone.

VNV_1 omfatter omlegging av Mordalselva. Mordalselva skal legges om med mindre justeringer, som vist på tegning O001. Arbeidet skal skje skånsomt og kun berøre nødvendig areal. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

VNV_2 omfatter omlegging av Tverrelva. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone tunnel (H190)

Veg i tunnel med sikringssone er betegnet H 190. Innenfor volum regulert under terreng har Statens vegvesen rett til å anlegge og drifte tunnel og eventuelle nisjer. I sikringssonen er tiltak som f.eks.

sprengning, peleramming, eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse underlagt restriksjoner. Før slike arbeider kan utføres må tillatelse fra Statens vegvesen innhentes. Dette gjelder også private tiltak over tunnelen f.eks. boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

a) Alle områdene som er merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde, herunder anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og matjord i ranker, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger

b) Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og senest innen andre sommerhalvår etter at veganlegget er tatt i bruk skal områdene ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

c) Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider skal unngås til vassdrag og grunnen.

d) Asfalt som fjernes skal leveres godkjent deponi eller gjenbrukes etter godkjente retningslinjer.

§ 8.2 Midlertidig deponiområde (#2)

Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidig deponi, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, bygninger (brakker), oppstilling av maskiner mm. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av rene overskuddsmasser i forbindelse med vegbyggingen.

§ 8.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

§ 8.1 skal gjelde. Området skal også benyttes til etablering av tettingsvoll.

§ 8.4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)

a) Området merket #4 kan brukes til brukonstruksjonens forankring til bakkenivået. Brukonstruksjonens fundamentering skal ikke plasseres i området vist med formål VNV.

b) Området merket #5 skal brukes til omlegging av eksisterende skogsbilveg. Vegen skal bygges som «Helårs landbruksbilvei – veiklasse 2» ((*Landbruks- og matdepartementets Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse 2016*) med vegbredde 4,5 meter og grusdekke.

§ 8.5 Terrengutforming (#Støyvoll)

Området skal brukes til voller og skal ha en minimumshøyde på 3 meter mål over vegens planum.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

a) Det skal utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.

b) Før anleggsarbeidet kan settes i gang, skal det være utarbeidet en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav fra for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte. Som del av planen skal det inngå en rigg- og marksikringsplan. Planen skal innholde en skogryddingsplan som skal

sikre at det ikke skjer unødvendig avskoging. YM-koordinator skal bistå prosjektet i byggeplanen og anleggsgjennomføring.

c) Det skal gjennomføres en kartlegging av rødlista arter innenfor rigg- og anleggsområdet før oppstart av anleggsarbeid.

d) Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter før anleggsstart. Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre spredning av artene.

e) Sikrings- og viltgjerder skal være satt opp før åpning av vegen.

f) Det skal søkes tillatelse for tiltak som berører vassdrag i byggefasen etter Lakse- og innlandsfiskeloven, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

g) Det skal søkes om midlertidig utslippstillatelse for anleggsfasen for tunneldriving mellom Julbøen og Molde, og permanent utslippstillatelse for tunnelvaskevann for Julakslatunnelen og Kringstadtunnelen.

h) Det skal stilles krav tiltak som minimerer plast i sprengsteinmassene.

2089

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

ON/OSk

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN NR 2089, OMREGULERING SOLBAKKEN ØST FRA KRYSS GRANLIA TIL KRYSS LANGMYRVEGEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§2. Planområdet reguleres til følgende formål:

Pbl § 25.1	Byggeområder
Pbl § 25.3	Trafikkområder
Pbl § 25.4	Friområde
Pbl § 25.5	Område for høyspenningsanlegg
Pbl § 25.6	Spesialområder

Fellesbestemmelsene som gjelder for hele planområdet gjelder i tillegg til bestemmelsene for det enkelte planområdet.

BYGGEOMRÅDER

§3. Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

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

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

c) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§4. Område for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, så som post, bank, lege- og tannlegekontor m.m. kan innpasses i anlegget.

b) Før området blir videre utbygd, skal det utarbeides samlet plan som viser parkering, varemottak og nødvendig lasteareal.

§5. Trafikkområder.

a) Offentlig veg er vist med regulert bredde og byggegrenser.

b) Atkomst til den enkelte eiendom er vist på planen.

c) Innenfor området kan det føres opp støydempings-tiltak i form av støttemur, støyskjerm eller støy-voller.

d) Gjennomføring av støyskjermingstiltak skal skje samtidig med opparbeiding av vegparsellen.
Støykrav 55 dbA legges til grunn for skjermingstiltak.

e) Fasadetiltak kan innrømmes der det ikke er plass til, eller rimelig plass til andre støydempingstiltak på eiendommmen, og når beregnet trafikkstøy utafor fasade på over 65 dbA overskrider 35 dbA målt innafor fasaden. Tilbud om fasadetiltak skal gis ved åpning av Olav Oksviks veg og gjennomføres i løpet av 5 år. Tilbudet står ved lag i 5 år fra åpningsdato.

f) Fasadetiltak kan også innrømmes selv om det er plass til andre støydempingstiltak på tomta, der det er klare estetiske grunner og/eller ut fra en samlet vurdering er mest fordelaktig.

§6. Friområde.

a) Friområdene i planen er i første rekke å betrakte som leikeareal og turveger.

b) Eksisterende vegetasjon i friområdene beholdes i størst mulig grad.

§7. Område for høyspenningsanlegg.

a) Bebyggelse innafor området skjer ut fra de krav som de spesielle tekniske installasjoner setter. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle vurdere bygningens/installasjonens plassering, høyde og avstand til nabogrense, jfr plan- og bygningslovens § 70.1 og 74.2.

§8. Spesialområder.

Verneverdig bebyggelse.

a) Husene på gnr 25, bnr 59, Bjørnstad, og gnr 25, bnr 571, Midtlid, kan settes i stand under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindus- og dørutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservator.

§9. Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under bygge- og anleggsarbeid.

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

c) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvis særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtektene for Molde kommune.

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 34/90 15. mai 1990.

Rolf Myhre
ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØRER

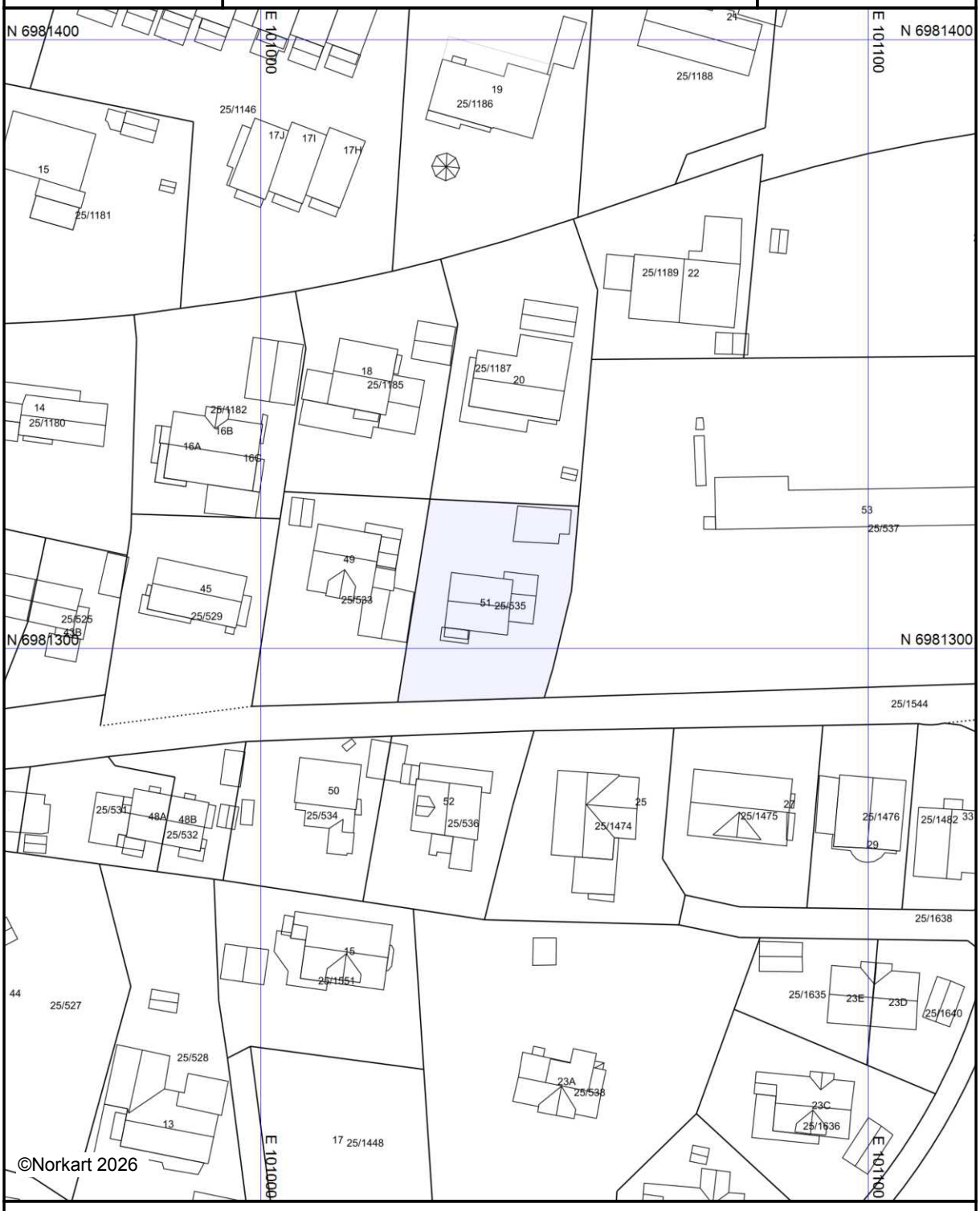
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

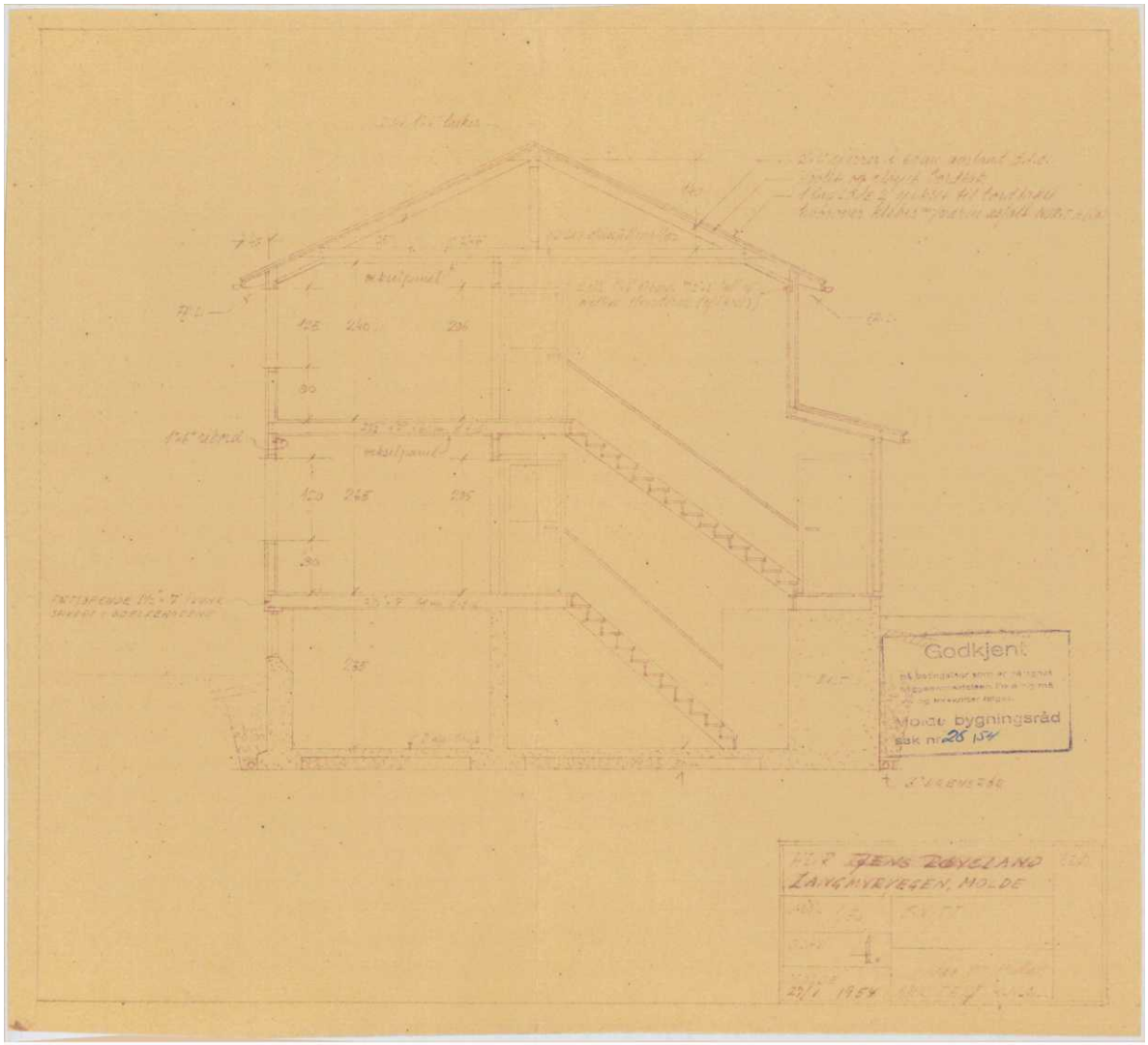
Eiendom: 25/535/0/1
Adresse: Langmyrvegen 51
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

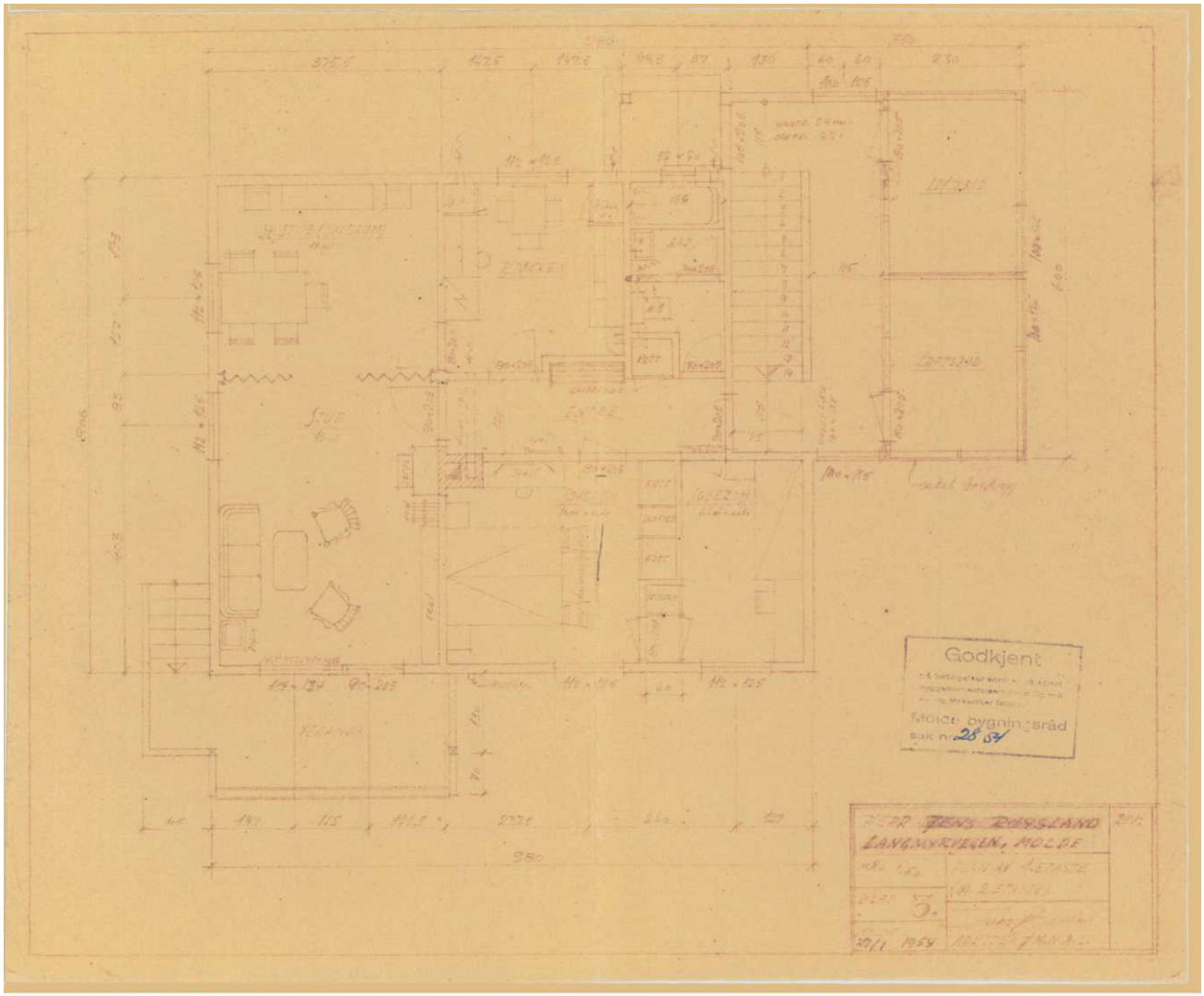
UTM-33



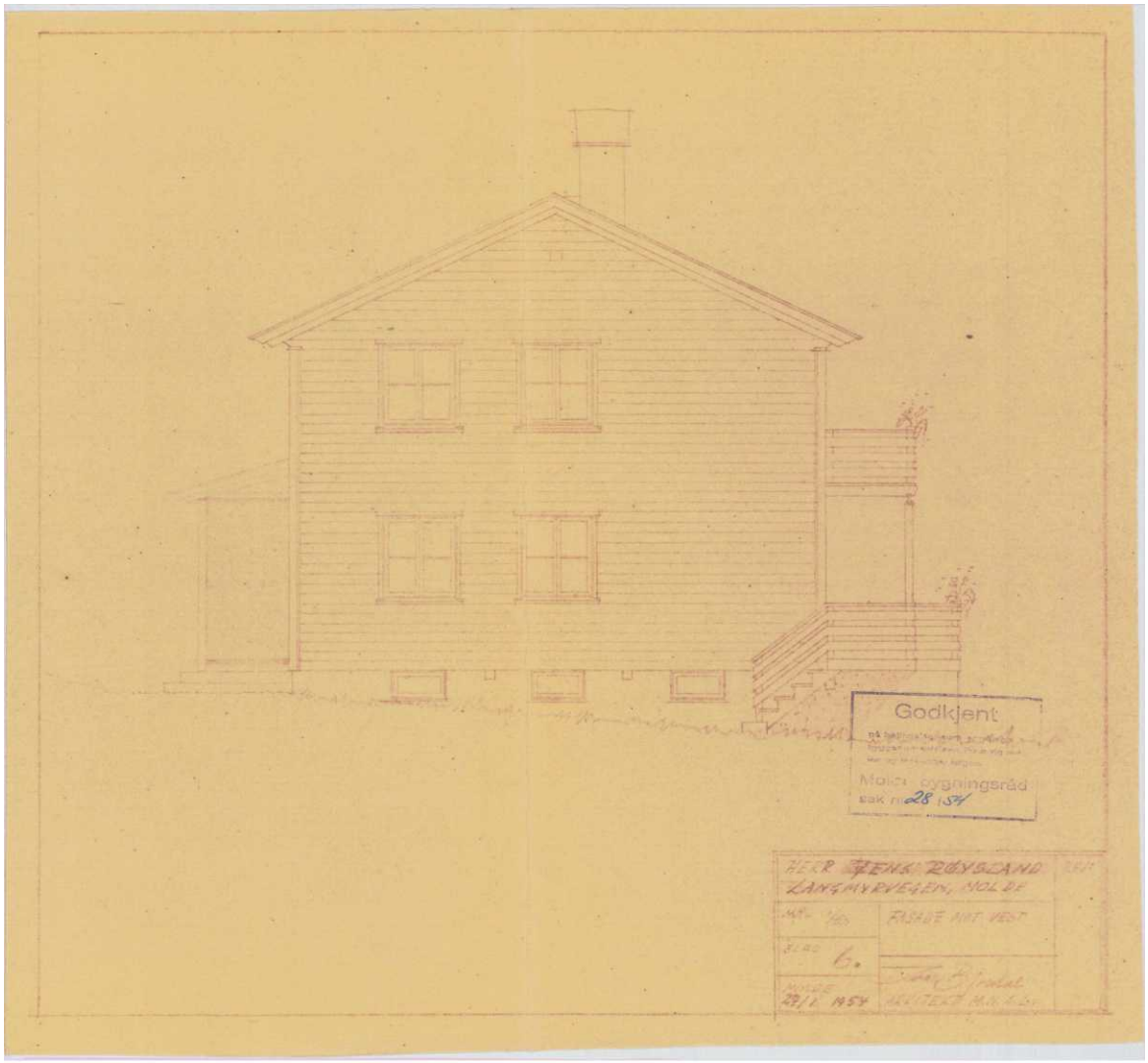
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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



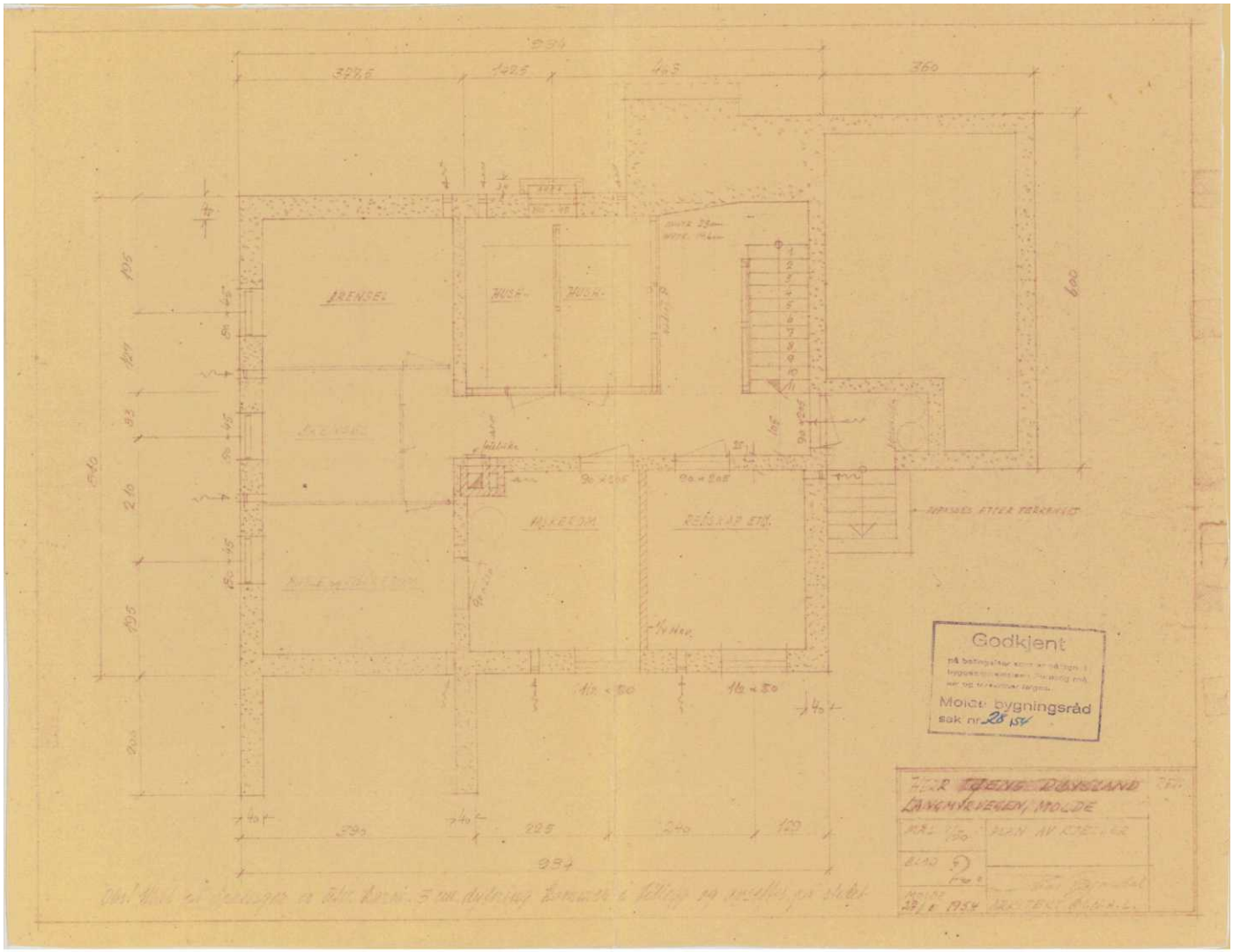
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

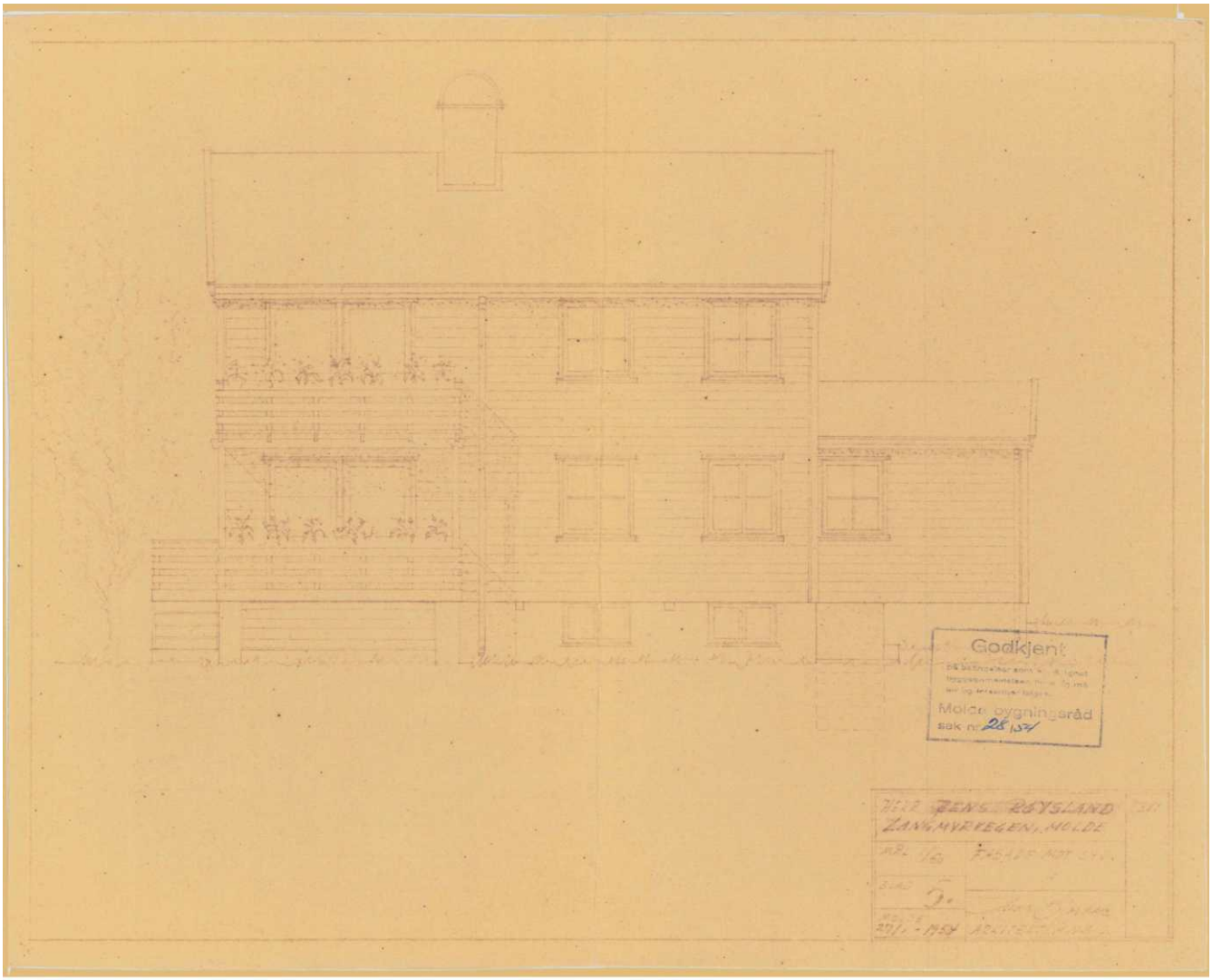


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



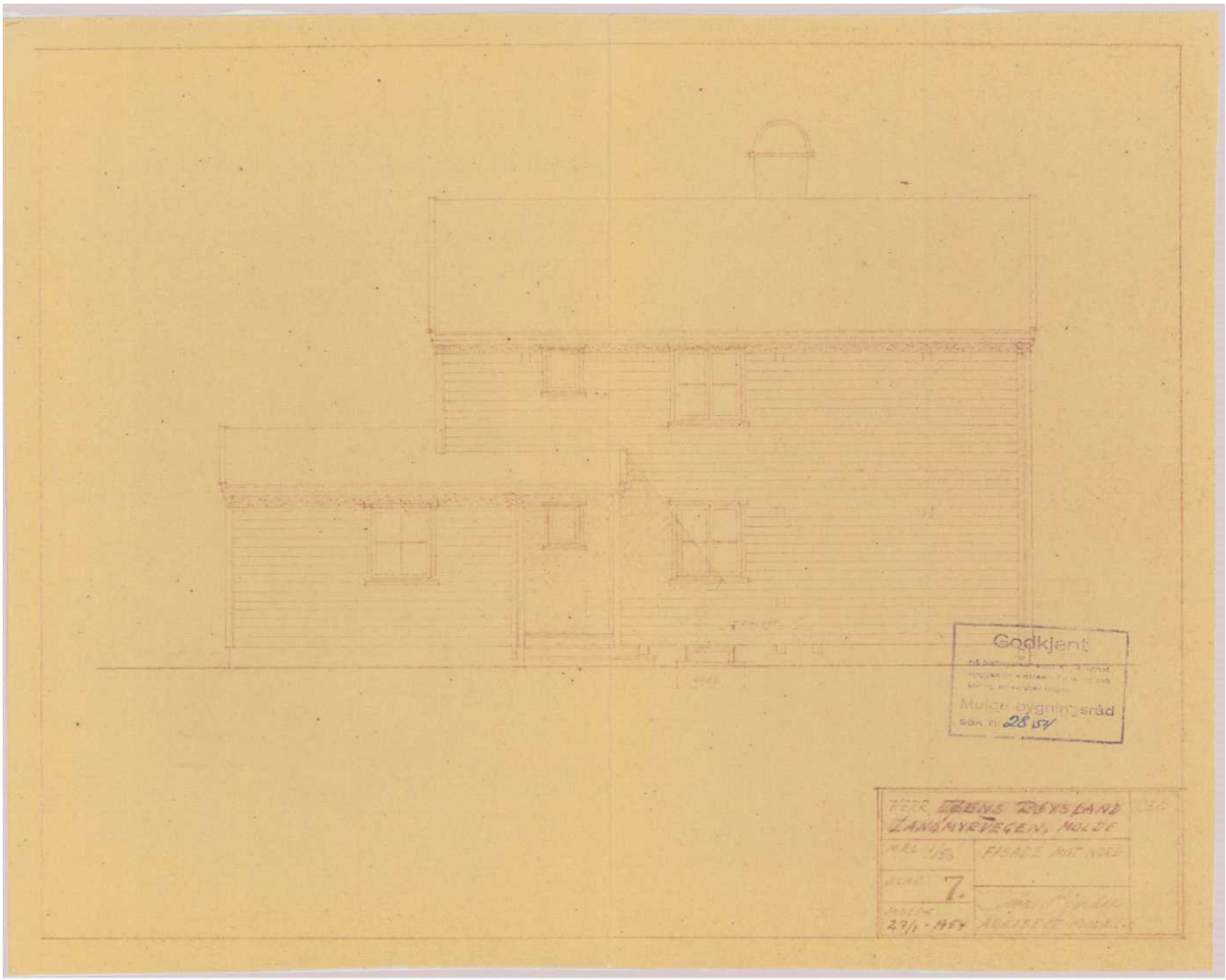
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Godkjent
Molde bygningsråd
sak nr 28/1954
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

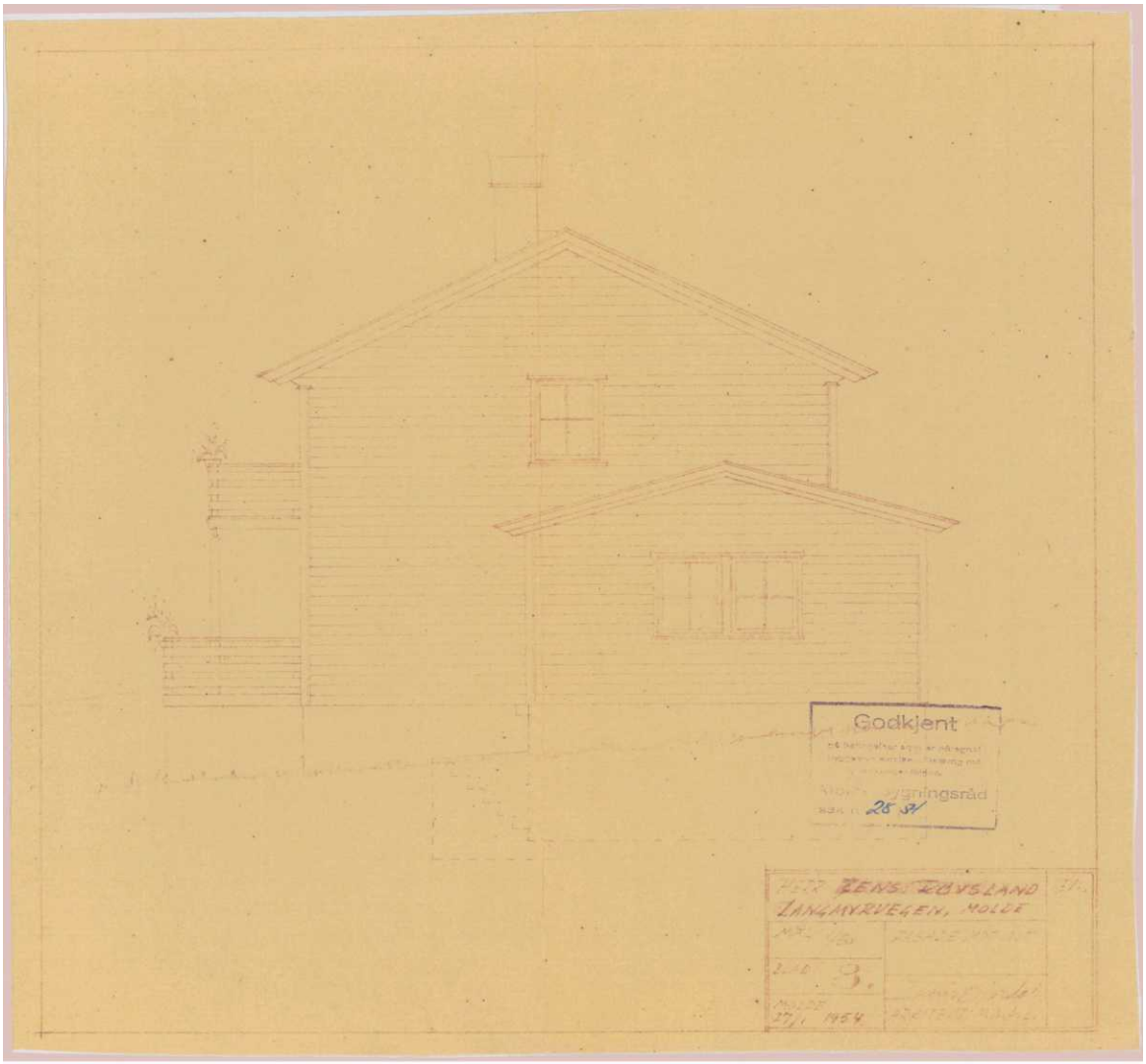


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



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



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

Langmyrvegen 51

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

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 12-52.

95/535

MOLDE BYINGENIØR
J.Nr. 0017

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet I MOLDE

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....
Langmyrvegen
..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 64.000,-

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

Tomtens størrelse ca. 800 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 80 ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 160 m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: ~~X X X X X X X X X X X X X X~~ 1-2-3-4-5-6-7-8

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Fast grunn

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

Sammen med de vest-og sønnenforliggende naboer ledninger til det kommunale ledningenett

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

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

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

Se situasjonsplanm

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: 1 veranda 1 balkong
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

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

1 utv. kjellertrapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Som tidligere godkjent

Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Goudron og asfaltpapp

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2 lag asfaltpapp

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Se tegning

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Se tegning

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Se tegning

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

I kjeller og 1.etg.

§ 109. Klosetter: 2 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 8/1 19 54

Jens Råysland Ivar Bjørdal

byggherre. anmelder

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

ansvarshavende.

Byggemeldingen ble godkjent i bygningsrådets møte den 18/2.54 sak nr. 28.

M o l d e bygningsråd, 19.februar 1954.

Sverre Dønnum

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

G.nr. 25 Br.nr. 535 F.nr. L.nr. 1771 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: / - Tingl. / - Kartf. av: / - Tingl. / -

Eier:	Röysland, Jens	Langmyrvegen 51	Skjöte: 21/6-54
Hjemmels-inneh.:			
Eiend. festet til:			

Eiendommens art: Areal: 804,16 m² Skyldmark:

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 25 Br.nr. 58 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.													

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.:

Servitutter:

Vedtekter:

Heftelser:

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

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

SITUASJONSSKISSE

30869. KARDEX

				Andre arbeider
Byggesak nr.	28/54			
Anmeldt | godkj. | påbeg. | ferdig	18/2-54			
Byggherre				
Ansvarshavende				
Art bygning/byggearbeid	godkj. våningshus			
Konstruksjon				
m² beb. fl. | ant. etg. | leil. | rom				
+ rom kjeller | loft | bebd. | ubebd.				
Ildsteder: Antall, art				
Minste avstand fra nabogr. | annen bygning | vei				
Aut. rørlegger				
Anmeldelse nr. | dato | erkl. tinglyst				
Tappekraner | bad | wc				
Andre tappeinnretninger				
Sept.tank | sluk | utskiller				
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg | Uttrekk				

Merknad:

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk |

Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des

G.nr.: 25 B.nr.: 535 Gate: Langmyrvegen Eiendom: 51 Eier: Röysland, Jens

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 16/84

Nina Kjøl
Langmyrvegen 51
6414 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2015/980-0	Roar Moen	25/535	12.02.2016

Tillatelse til oppføring av tilbygg og bruksendring av rom i underetasje. Gnr. 25, bnr. 535, snr. 1 - Langmyrvegen 51. Nina Kjøll

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 535	Byggested: Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Nina Kjøll
Søknad mottatt: 18.05.2015	Dato for (eventuell) etterlysning: 21.05.2015
Komplett/klar for behandling: 11.02.2016	Grad av utnytting (% BYA): uendret
Tiltakets BRA: 6 m^2	Tiltakets BYA : 0 m^2

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: avløp

I kommunedelplan for Molde by er eiendommen avsatt til: bolig.
I reguleringsplan nr. 0166, Mindre vesentlig reg.endring for området nord for Langmyrvegen, Skogvegen er eiendommen avsatt til: åpen villamessig bebyggelse.

Tiltakets art
I etterkant av en seksjonering av eiendommen i august 2014 ble det gjennomført et tilsyn da det ikke var samsvar mellom opplysninger om bruk av rom i underetasjen oppgitt i seksjoneringssøknaden og opplysninger i kommunens byggesaksarkiv. På bakgrunn av dette ble det søkt om bruksendring for kjellerstue og tilbygg. Ombyggingen og tilbygget har vært i bruk i flere år.

Tidligere vedtak i saken
Kommunen gav tillatelse til oppføring av tilbygg, men avslag på søknad om bruksendring den 5. oktober 2015 i sak DS 15/483. Vedtaket ble påklaget og Fylkesmannen i Møre og Romsdal opphevet vedtaket i sitt vedtak datert 9. januar 2016.

Innkomne uttalelser og merknader:
Ansvarlig søker/tiltakshaver har vurdert at det ikke er behov å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket vurderes å være i tråd med plan.

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

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

Forholdet til byggteknisk forskrift
I DS 15/483 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fordi takhøyden i underetasjen var under 220 cm. Regelverket for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er endret fra nyttår og preakseptert løsning for takhøyde er nå 200 cm. Rommene i underkjelleren vil derfor være godkjente til bruk som hoveddel i boligen etter de nye reglene.

VEDTAK

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

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

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

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

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

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

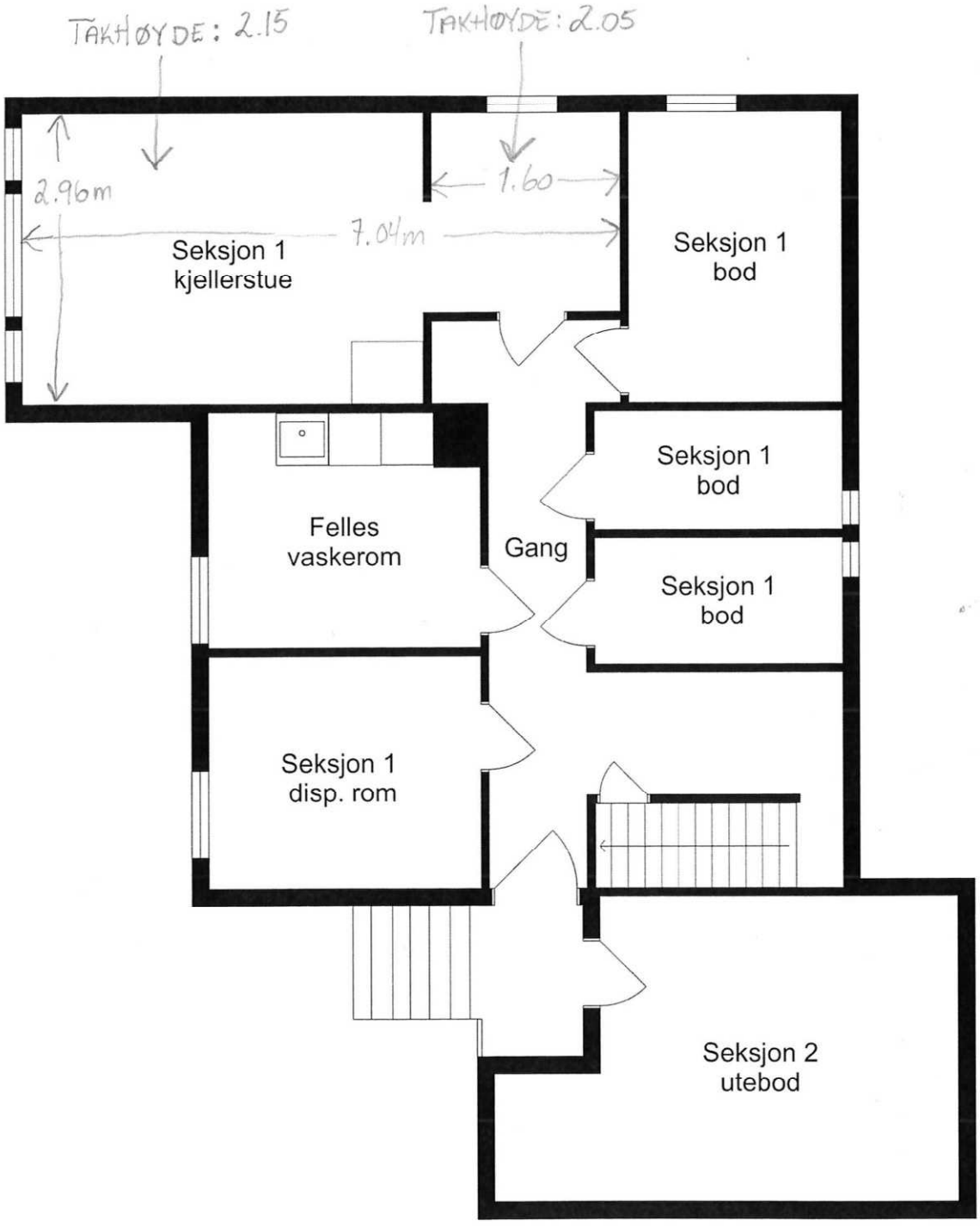
Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2015/980.

Roar Moen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1 Plantegning m høyde i kjellerrom

Plantegning



Kjeller

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Molde kommune
Dato:
06.03.2020
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**25**	Bnr:	**535**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE**						

Det ble gitt tillatelse til oppføring av tilbygg og bruksendring av rom i underetasje (2016), se vedlegg. Det er IKKE gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for dette.

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	535	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 655,10 kr
Eiendomsskatt	8 207,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	3 310,32 kr
Sum	**21 631,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	130 m2	12.63	1/1	0 %	1 641,51 kr	820,75 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	130 m3	12.70	1/1	0 %	1 650,48 kr	825,24 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	130 m2	15.01	1/1	0 %	1 950,97 kr	975,48 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	130 m3	14.60	1/1	0 %	1 898,65 kr	949,32 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	1 647,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	677,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	638,13 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	382,40 kr
eSkatt - Boliger	0%	2334500 Prom	3.60	1/1	0 %	8 404,00 kr	4 202,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	130 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**22 236,66 kr**	**11 118,32 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.

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

Dato: 02.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**535**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE**						

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

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 02.06.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**25**	Bnr:	**535**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 22.01.2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 20.10.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

Vegstatuskart

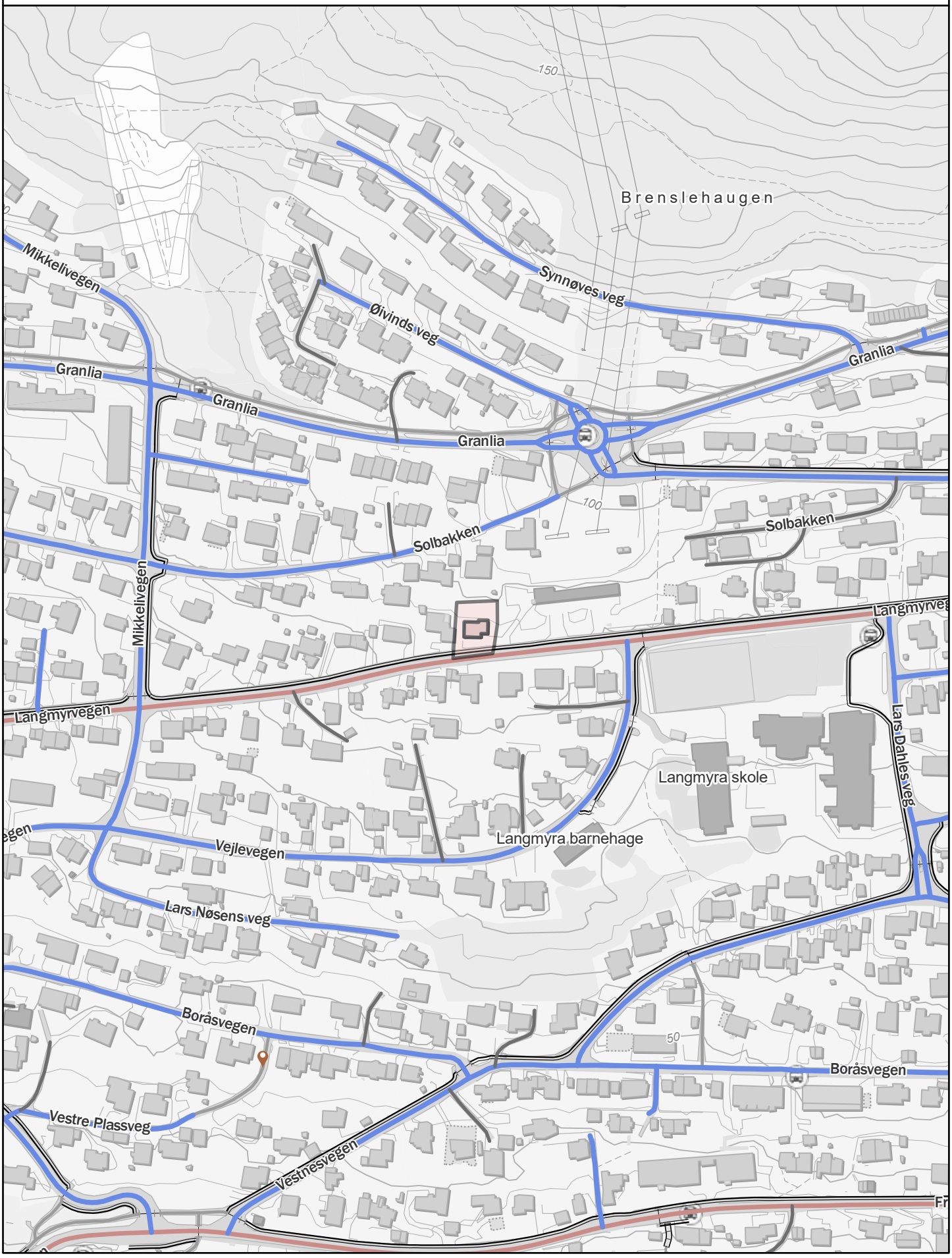
Kommune: Molde

Matr.nr. : 25/535/0/1

Adresse:

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/06/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

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

Bilveg (Veglenke)

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

Andre vegtyper (Veglenke)

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

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

Dato: 02.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Faktura for 2. kvartal(april, mai ig juni) er utsendt, kr 5.559,16, ff 200626.

Gnr:	**25**	Bnr:	**535**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2005/60
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 11:25

Dagbok nr. 2005 1954 dbf. 4/61 21.06.1954
Romsdal sorenskivarembete

S K J Ø T E Hjm. kr 40,- tramt kr iboy

Undertegnede Elise Øverås, født 23/8 1874, skjøter og overdrar herved til Jens Røysland, Molde, en parsell av min eiendom "Heimstad" gnr.25 bnr.58 i Molde. Parsellens navn er "Bakkeland". Den er oppmålt av Molde ingeniørvesen og beregnet til 804,16 m^2, hvorav til gategrunn 121 m^2. Målebrevet har nr.

Ved tinglysing har parsellen fått ~~matr. nr.~~ bnr. 166 i Molde.

Kjøpesummen er fastsatt til kr.4,5o pr. m^2, altså ialt kr.3618,7o -tretusensekshundreogatten70/100kroner-.

Prisen pr. m^2 er godkjent av kontrollnemnda i Molde ved takstforretning den 4. februar 1954, sak nr. 3/1954.

Kjøpesummen skal betales slik:

1. Kontant mot skjøte kr.118,7o,
2. Restbeløpet kr.3.500,oo betales i 7 årlige avdrag å kr.500,-, den 1.april hvert år, første gang den 1.april 1955.

For restbeløpets riktige betaling stilles godkjent bankgaranti i Molde Sparebank.

Den til enhver tid gjenstående del av kjøpesummen skal forrentes med 3% p.a. som betales ved avdragsterminenes forfallsdag.

Kjøperen har gjerdeplikt mot hovedbruket.

Parsellens overtas når kontantbeløpet er betalt og godkjent bankgaranti er stillet.

Utgifter til pristakst, kartforretning, stempel og tinglysing betales av kjøperen.

På vilkår som her nevnt skal parsellen "Bakkeland" ~~matr.~~ bnr. 166 i Molde heretter tilhøre Jens Røysland, Molde.

"Heimstad", Moldefjæ, den ~~2. mars~~ 24. mai 1954.

Som selger: Som kjøper:

Elise Øverås Jens Røysland

Undertegnede ektefelle til Elise Øverås samtykker hermed i at foran nevnte parsell av vår felles eiendom "Heimstad" gnr.25 bnr.58 i Molde, overdras til Jens Røysland, Molde, på de i skjøtet nevnte vilkår.

(f.3/11 1871)
Anton Øverås

Til vitterlighet:
Arne Mordal
Otto Øverås

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601629158
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
250786	SLETTVÅG ESPEN EIDEM	H0201	LANGMYRVEGEN 51, 6415 MOLDE
040285	LONGVASTØL MARIA	H0201	LANGMYRVEGEN 51, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	535

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	535	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	535	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
01 SEPT. 2014
Molde kommune
Sign.:

Doknr: 735820 Tinglyst: 02.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/735820/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 11:24

Side 1 av 12

Mottatt 16/6-14

I-2014/2196-1 BYGE

Begjæring om 1) ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Espen Eidem Slettvåg	MOTTATT 17 JUNI 2014 MOLDE KOMMUNE Dokumentsenter
Adresse: Langmyreien 51	
Postnr.: 6415 Poststed: Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 250786 [redacted] Ref. nr.:	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1502	Molde	25	535		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
250786 [redacted]	ESPEN EIDEM SLETTVÅG	1/2
040285 [redacted]	MARIA LONGVASTØL	1/2

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 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
11/6-14	Maria Longvastøl Espen Slettvåg

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 13.06.14	MARIA LONGVASTØL ESPEN EIDEM SLETTVÅG Maria Longvastøl Espen Slettvåg	

Dato	Rekvirentens underskrift
13/6-14	Maria Longvastøl Espen Slettvåg

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
26	535			MOLDE

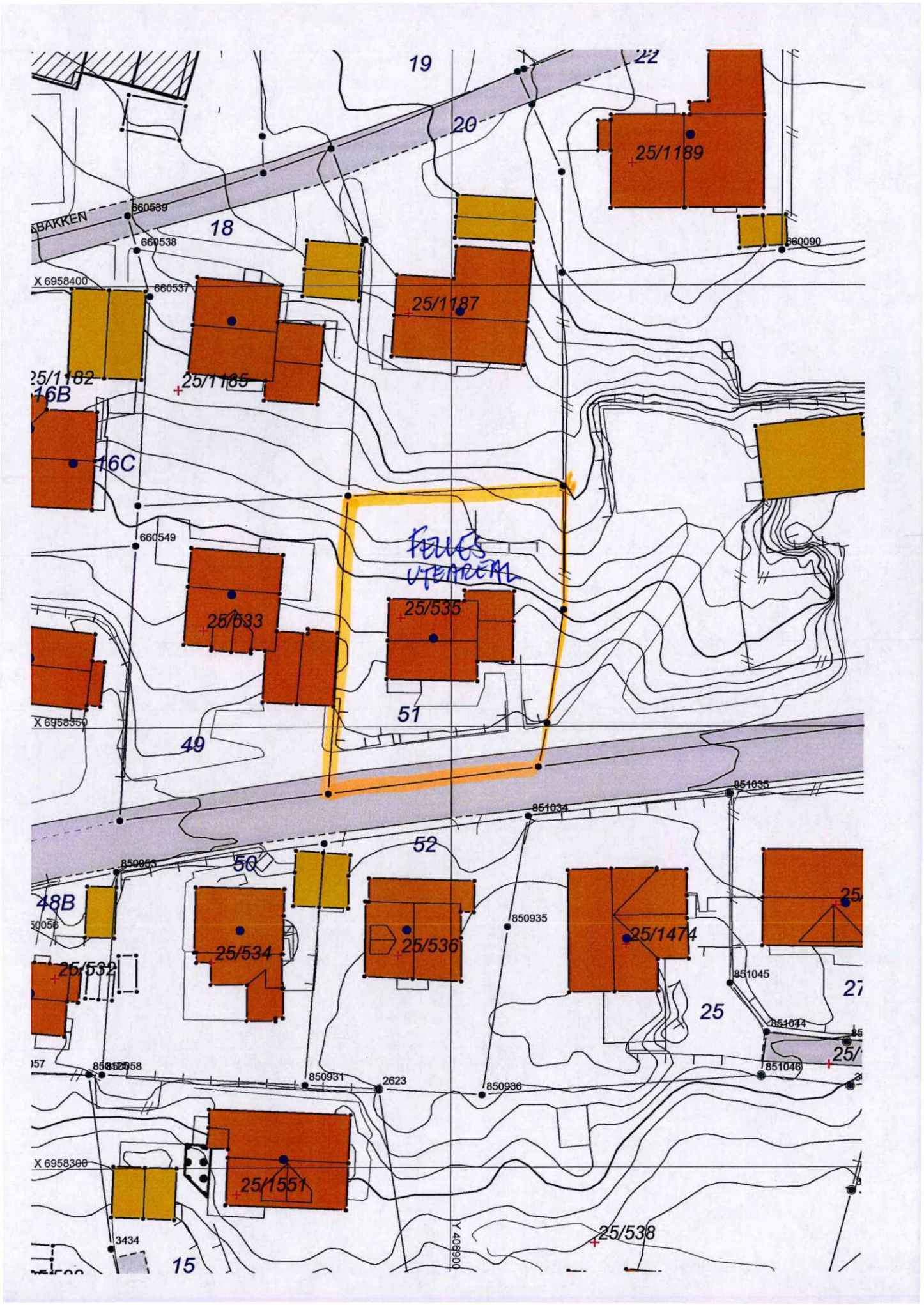
Dato	Stempel og underskrift
29.08.2014	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

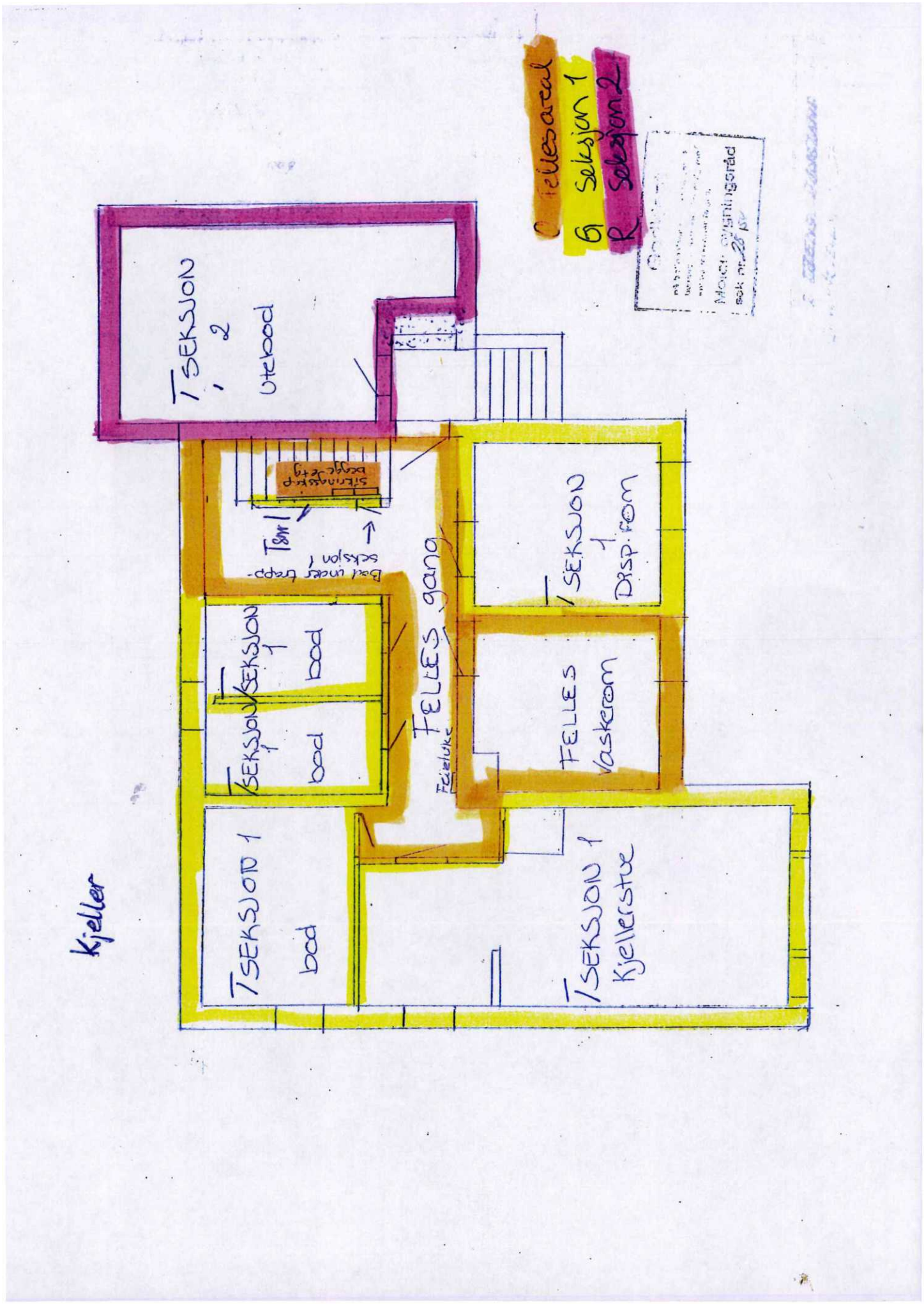
Noter:

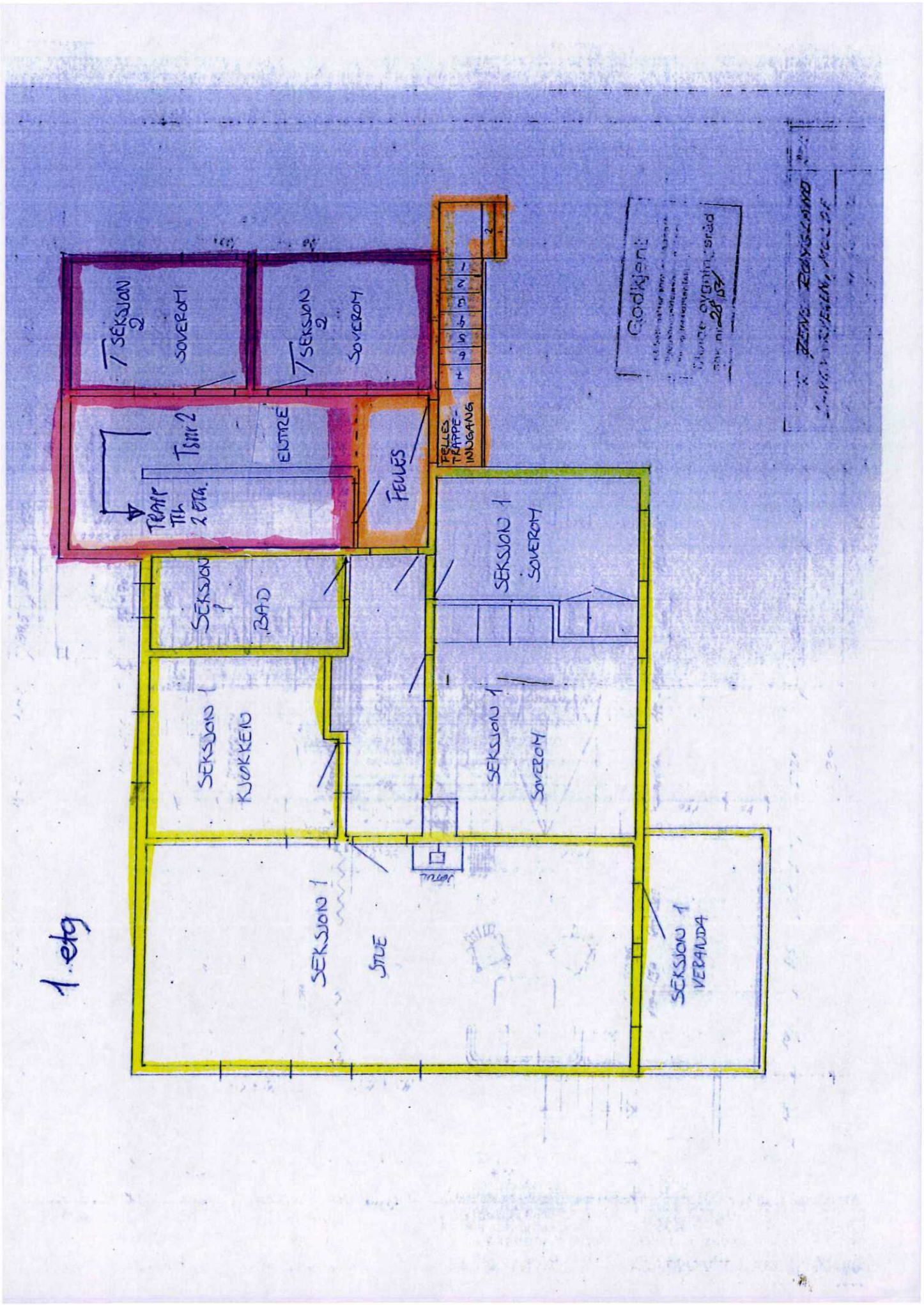
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

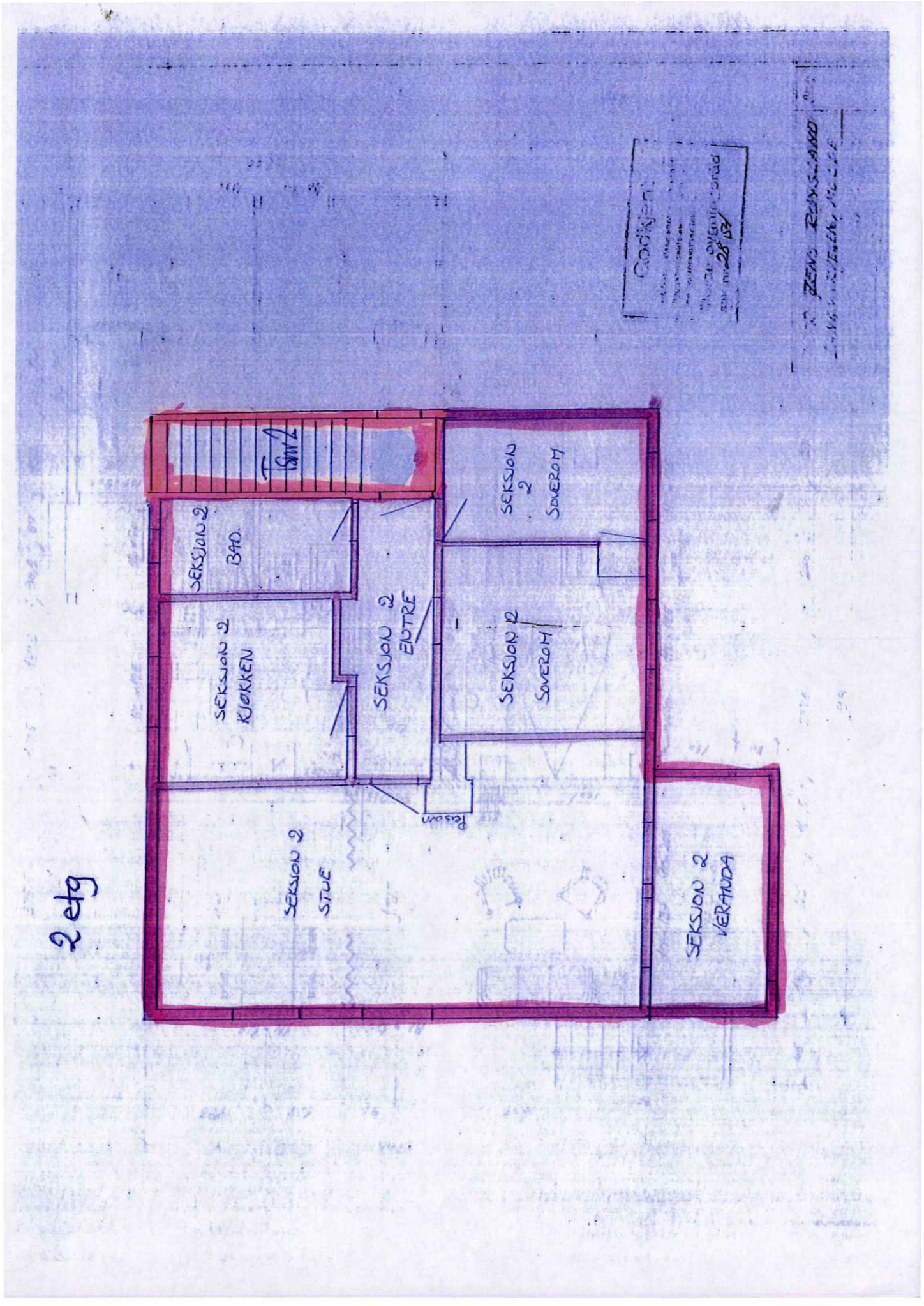
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
13/6-14	Maria Haugastøl Espen Schlegel


19
20
22
25/1189
660539
18
660538
660090
X 6958400
660537
25/1187
25/1182
16B
25/1185
16C
660549
FELLES UTEREM
25/535
25/533
51
X 6958350
49
851035
851034
52
850955
50
48B
850935
25/1474
25/534
25/536
25/532
851045
25
851044
851046
850931
2623
850936
X 6958300
25/1551
3434
15
Y 6969900
25/538


Kjeller
1 SEKSJON 1 bod
1 SEKSJON 1 bod
1 SEKSJON 1 bod
FELLES gang
1 SEKSJON 1 Disp.rom
FELLES vaskerom
1 SEKSJON 1 Kjellerstue
1 SEKSJON 2 Utebod
Bod under trapp-sekvens
Terskel
Sikringsskap
R Seksjon 2
G Seksjon 1
Fellesareal


1. etg
SEKSJON 2 SOVEROM
SEKSJON 2 SOVEROM
TRAPP TIL 2 ETG.
TRINN 2
ENTRE
FELLES
FELLES TRAPPE-INNGANG
SEKSJON 1 BAD
SEKSJON 1 SOVEROM
SEKSJON 1 KJØKKEN
SEKSJON 1 SOVEROM
SEKSJON 1 STUE
SEKSJON 1 VERANDA
Godkjent


Godkjent
SEKSJON 2 BAD.
SEKSJON 2 KJØKKEN
SEKSJON 2 ENTRE
SEKSJON 2 SOVEROM
SEKSJON 2 SOVEROM
SEKSJON 2 STUE
SEKSJON 2 VERANDA
2 etg

Energiattest



Adresse **Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE**	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320595**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13441189**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **535**
Seksjonsnummer **1**	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 **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 834 kWh**



Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE

Detaljering

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

Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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.

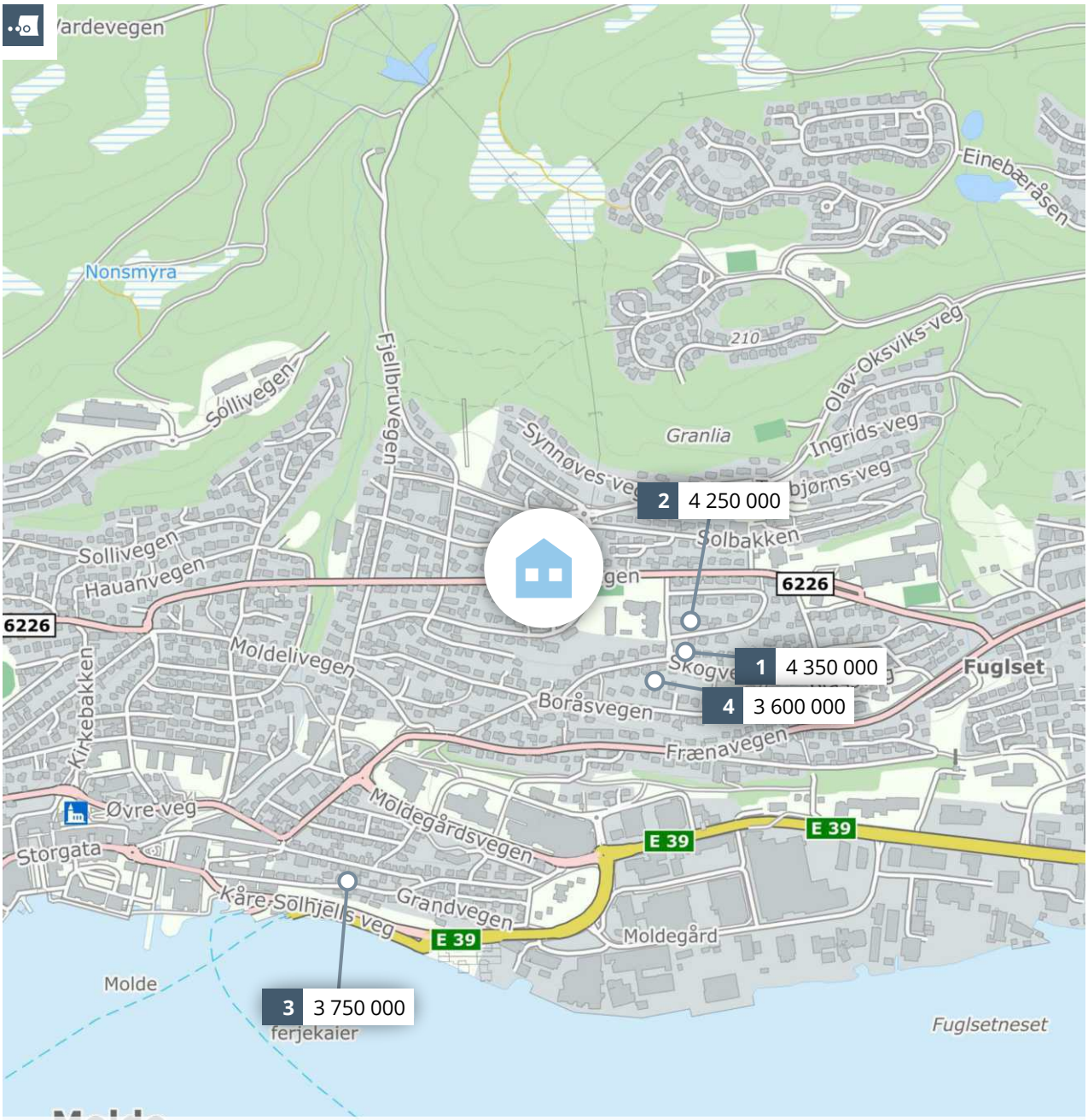
https://www.enova.no/energimerking

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

LANGMYRVEGEN 51

Moldeholmen
PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 27.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langmyrvegen 51, 6415 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 25 BNR 535 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS GRANLIA

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	29 897
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					809 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogvegen 19 B 107 m² 1960 573 m² 4 sov	02.09.2025	3 900 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**40 654**
2 Bastian Dahls veg 3 B 147 m² 1964 642 m² 5 sov	09.04.2025	4 190 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**28 912**
3 Strandgata 29 97 m² 1909 221 m² 3 sov	28.05.2025	3 590 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**38 660**
4 Skogvegen 14 123 m² 1956 474 m² 3 sov	27.05.2025	3 650 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**29 268**

Kort om eiendommen:
Halvpart av tomannsbolig med deler av kjeller som er eksklusiv til seksjonen*. Hoveddelen har behov for enkelte oppgraderinger.

Boligen ligger like nærheten av Langmyra skole i et rolig, barnevennlig område.

Innhold:

Kjeller: Kjellerstue, bad, soverom og 2 boder*
1.etg: Entre, stue, kjøkken, bad/Wc og 2 soverom.

Det er felles biloppstillingsplass på tomten.

Det er også felles hage.

*Ifølge selger tilhører oppusset kjellerstue m/kjøkken, bad og soverom seksjonen. Dette fremkommer ikke av fremlagt salgsoppgave fra 2020. Det tas følgelig forbehold om at denne delen tilhører seksjonen.

Utvendig standard:
Kledning: Eldre kledning. Mot øst er det originale eternittplater.
Vindu: Stort sett eldre vindu som bør skiftes ut. Nyere vindu oppusset kjellerdel.
Tak: Ståltak fra antatt 1980-tallet.
Drenering: Original drenering. Det kommer inn fukt i den oppussede kjellerdelen. Drenering må følgelig påregnes.

Innvendig standard - kjellerdel*:
Kjellerstue m/kjøkken og bad: Denne delen er nyoppusset og holder en moderne standard. Det er imidlertid avdekt fukt som trekker opp på vegg.

Innvendig standard - hoveddel:
Hoveddelen har en varierende overflatestandard. Enkelte oppgraderinger må påregnes i tiden fremover.

Kontroll av offentlige dokumenter:
Salgsoppgave for 2020 er fremlagt. Denne inneholdt ikke seksjoneringstegninger. Det vites derfor ikke om det som er nevnt under «Innhold» faktisk tilhører seksjonen. Det tas forbehold om dette.

Videre er det ikke dokumentert om kjellerdelen er godkjent slik den fremstår. Det legges til grunn at den ikke er godkjent.

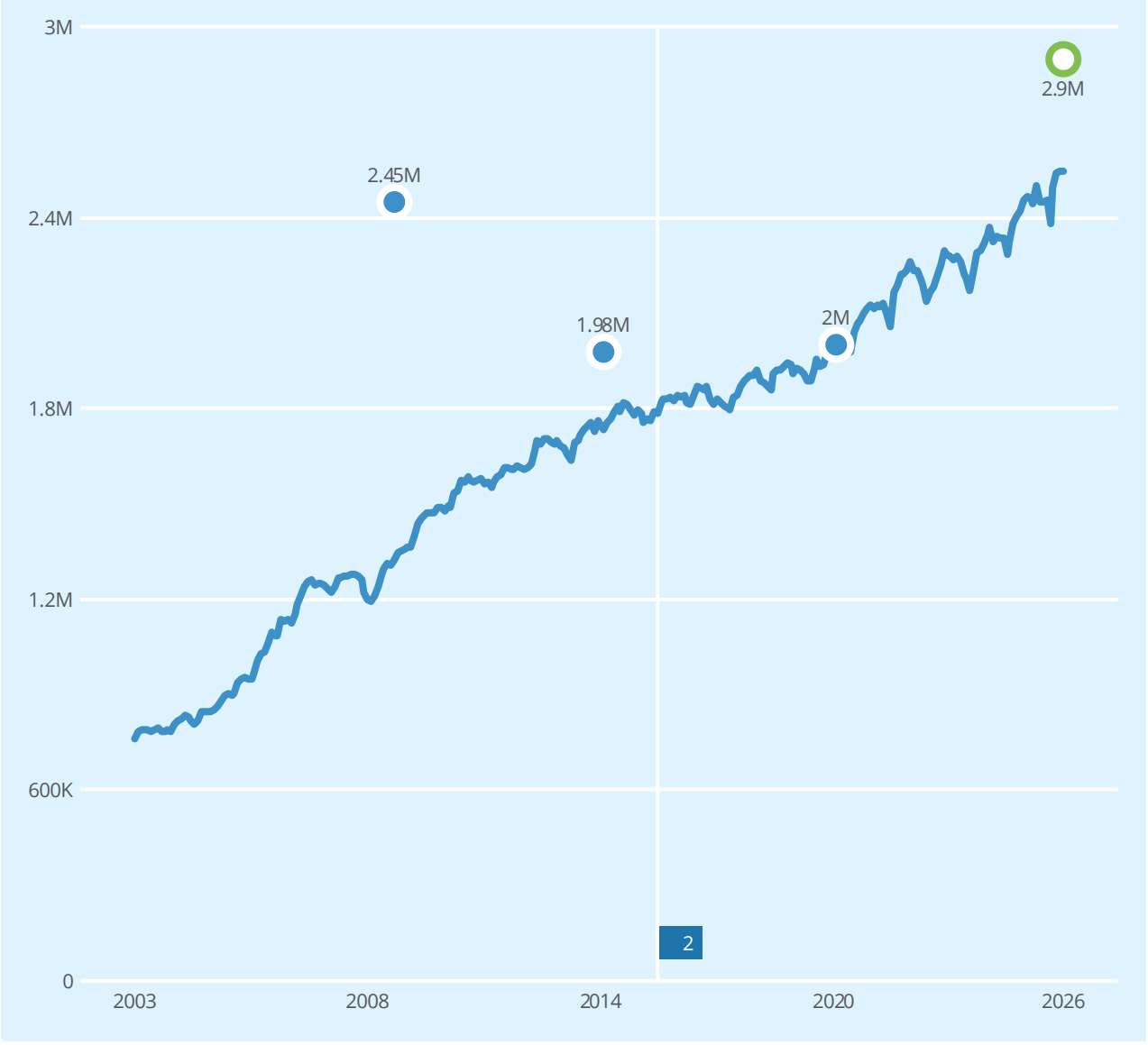
Kilder:
Salgsoppgave 2020
Opplysninger på befaring
Seeiendom.no
Matrikkelinformasjon

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2020	07.08.2020	05.10.2020	2 290 000	2 000 000	0	2 000 000	3
06.10.2014	16.10.2014	27.11.2014	1 950 000	1 975 000	0	1 975 000	
16.06.2009	10.07.2009		2 350 000	2 450 000	0	2 450 000	

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

Tomannsboliger til salgs i 6415 MOLDE nå

2
tomannsboliger til salgs

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

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Tomannsboliger solgt i 6415 MOLDE siste 9 mnd

12
tomannsboliger solgt

3.8M
3 770 000 Salgspris i snitt
3 713 000 Prisantydning i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 897 Langmyrvegen 51 Totalpris 2 900 000
29 826 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd
28 478 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langmyrvegen 51, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 535, Snr. 1, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde
Saksbehandler: Emil Hollingen
Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020
E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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