PRIVATMEGLEREN

FANNEBOSTADVEGEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig med hybel/leilighet
Fannebostadvegen 29 , 6423 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 29, bnr. 471

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26154 **Eiendomsverdi ref nr:** LN1201

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler stor enebolig med uleidel i under etg..
Boligen er i vesentlig grad original fra byggeår, både rent teknisk og standard messig. Det betyr at man står overfor en bygning med behov for mer eller mindre rehabilitering innvendig og utvendig. Grad av rehabilitering vil naturligvis avhenge av hvilken teknisk standard og boligstandard ny eier legger opp til, men alder tilsier at boligen har oppnådd normalt teknisk brukstid. En del oppgraderinger som våtrom og kjøkken, vil feks utløse oppgradering av el. anlegg og VVS anlegg og slike forhold er lite regningsvarende å kun delvis oppgradere med denne alderen.
Man må være grundig i sin gjennomgang og undesøkelse av boligen innvendig og utvendig, men det som også bør vies en del oppmerksomhet er utomhus områder med platter, trapper og ikke minst murer og annet som er oppført og som har en del avvik, skader og behov for utskifting/reparasjon. Særlig støtte murer i terreng må man være oppmerksom på.

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 spesielt med en eldre og stor bolig med mange utvendige faktorer som bør vurderes å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

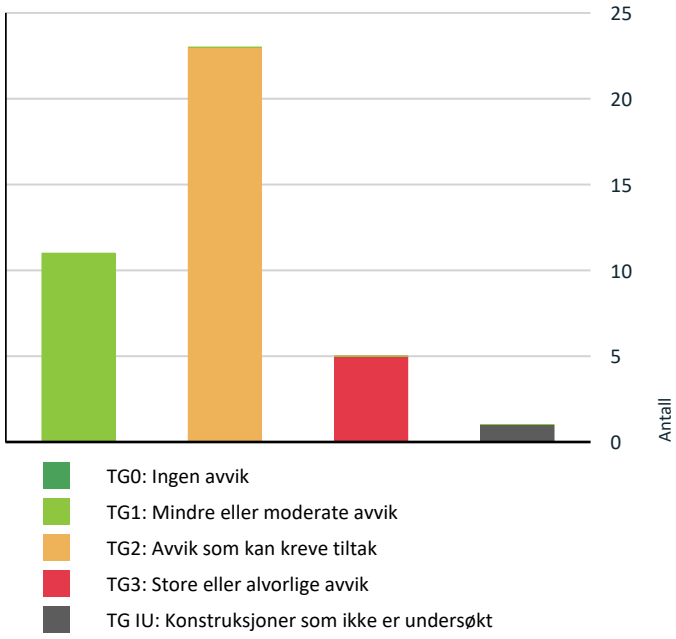
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

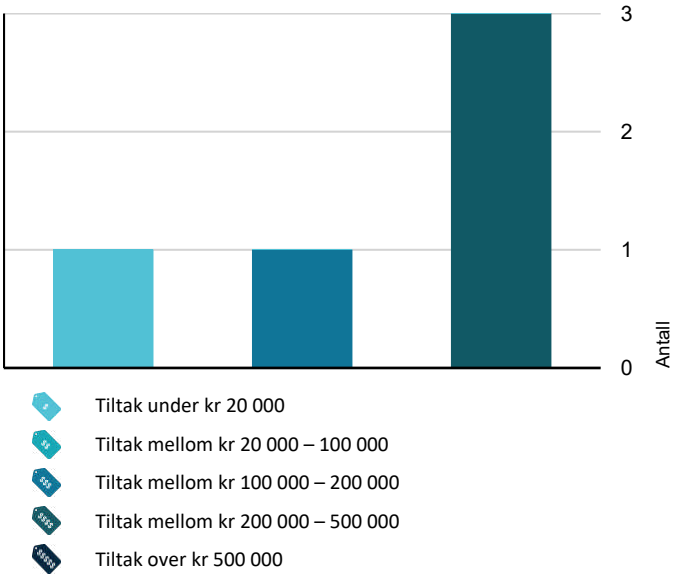
Sammendrag av boligens tilstand

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", og med utgangspunkt i forskrift av avhendingsloven av 2021 og Nors standard 3600-2025. Nivå 1 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 supplert/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 hvis ikke annen kontroll er utført. Videre baserer alle opplysninger gitt i rapporten på opplysninger eier eller eier representant har gitt under befaring og/eller i sin egenerklæring.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel/leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetg > Bad øst(leil) > Generell Gå til side

Våtrom > Underetg > Dusjbad under etg > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Underetg > Kjøkken øst.(leil) > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > Underetg > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > Underetg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL/LEILIGHET

Byggeår
1974

Kommentar
Boligen oppført i 1974 i følge opplysninger mottatt under befaring

Anvendelse
Bolig

Standard
Eldre standard i hovedsak

Vedlikehold
Nøkternt vedlikehold de siste årene

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Decra stålpanner på lekter over opprinnelig asfalt takshingel.

Taktekking opplyst å være fra omlag midt på 90 tallet

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• En god del mose

• Det er en god del mose på tak. Mest nord. Mose holder på fukt og når det først er etablert eskalerer det fort. Kan på sikt bidra til å løsne epoxybelegget .

• Ny taktekking ser ut til å ha blitt lagt på opprinnelig asfalt takshingel fra 1974.
Uheldig løsning da asfalt takshingel på det tidspunktet hadde oppnådd 2/3 deler av full normal brukstid.
Det er enkelte tørre fuktmerker i tro, men ikke sett spor av igangværende lekkasjer utover det som er opplyst er spor fra det som var lekkasje før Decra var lagt i 95 som blant annet er en plast som er spent opp ved en grad for tilbygg sør og ett plast trau i samme område, og ett mindre område på østsiden av pipe der det var litt fukt.

Det anbefales å rengjøre taktekking for mose. Så bør det sjekkes nærmere området på østsiden av pipe der der var ett lite område med fukt i troet/undertaket som er synlig innvendig øst for pipe. Ellers en del tørre fuktmerker rundt pipe, men ikke fukt på vestsiden. Det kan være feil med beslaget rundt pipe, men ikke noe synlig over tak som kunne gi noe godt svar på hvorfor det er fukt øst for pipe.


En del mose/alge




Mose/"lav"


Ikke synlige hull eller skade her, så det må være noe mer skjult hvor fukt kan trekke inn ved pipe

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner med nedløp og øvrige beslag av metall. En glassfiber luftelyre og en sannsynligvis av metall sør. Feiestige og plattform av metall.

En luftelyre sør samt feiestige kan være fra midt på 90 tallet. Ellers er det meste fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har elde og slitasje og delvis noe begynnende rust. Mest synlig i renner.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt, men med utgangspunkt i at takrenner og nedløp og muligens en del andre beslag fra 1974 kan det påregnes tiltak på noe lengre sikt, men vedlikehold og maling/stell av takrenner kan forlenge restbrukstid en del.


Luftehatt av type Decra.


Eldre glassfiber luftehatt


Takrenner og nedløp samt forkant beslag fr sannsynligvis byggeår

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sal/valmtak med fagverktakstol og bærende undertak av bordtro. Isolert loftbjelkelag og spalter langs raft for ventilering av konstruksjonen. Adkomst via luke og nedfellbar stige i gang i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Se pkt for taktekking vedr fuktskjolder og ett mindre område ved pipe som hadde litt fukt i troet.

Det må undersøkes nærmere hva som er årsak til fukt i tro øst for pipe. Så ble det registrert at en del av luftespaltene ved raft er delvis tettet, grunnet at brettex kassetter er bøyd opp i spalten. Områder med begrenset ventilasjon blir utsatt for fare for kondens/fukt.
Det anbefales å gå over spalter langs raft og åpne disse til tiltenkt åpning på 50 mm der de er tette/delvis tette.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.
Det er en spalte på ca 10 mm som var den tidens maks åpning for å hindre mus inn bak kledningen. Senere er det 6 mm som er maks åpning for å hindre mus inn, men dette anses ikke som større avvik da det er oppført etter datidens løsning.
Luftespalten er kun bak overliggerne og det som er ansett som minimum spalte i nerkant for å oppnå tilfredstillende lufting er sammenhengende minimum 10 mm. Så åpning nederst er derav mindre enn luftingen som skal være Ellers en 23 mm lekte for lufting av kledningen.

Det er original kledning på vegger og denne er uten skader eller avvik utover det som er normalt etter 52 år, og begrenset luftespalte i nedre del av vegg er derfor valgt å ikke angi som ett vesentlig avvik.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig avtagbare tresprosser. Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Normal brukstid for vinduer er ca 50 år. Normal levetid for isolerglass før punktering kan skje er ca 30 år.
Det er en del støv og belegg på glass i de fleste rom og derav vanskelig å se eksakt i forhold til punkteringer, men enkelte glass er litt "gråe" som kan indikere punktering. Eller og bortsett fra ett vindu i bod vest som er råteskader(TG3 i isolert sett) er det ikke sett større skader eller avvik utover alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Alder, utidsmessighet og lav isolasjons grad mot nye vinduer tilsier at det bør påregnes utskifting av vinduer i tiden fremover.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører fra byggeår.
I under etg og utleidel er det en enkel tredør med glassfelt med enkelt glass.
I hovedinngang og vaskeromsinngang i 1 etg er det teak dører.
Balkongdør øst i 1 etg er malt tredør med 2-lags glass. I stue vest er det skyvebalkongdør av aluminium med 2-lags glass. Kjellerdør til boder vest er en malt tredør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Alder er avviket i dette tilfellet. Ytterdører har passert halv brukstid med god margin, men med unntak av kjellerdør til boder vest som er noe fuktpåvirket utvendig og som har vært reparert, så er det ikke synlige skader eller mangler utover elde og slitasje i henhold til alder. Isolerglass med denne alderen har naturligvis oppnådd alder hvor punktering kan skje når som helst. Videre kan anmerkes at isolasjonsevne er vesentlig dårligere enn i nyere dører.

Konsekvens/tiltak

Ikke synlige forhold som tilsier behov for nødvendige tiltak på kort sikt, men det kan naturligvis oppstå feks. punktering av glass med denne alderen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med betongdekke over boder vest. Dekke har nedstøpt/limt naturstein/skifer. Rekkverk av metall.

Mot øst er det luftevaranda av betong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Dekket over veranda vest har lekkasje. Dette har medført at himling og veggkledning i bod under ble fuktskadet og er nå revet og fjernet. Det er en del rust i stål som er benyttet som armering i dekket. Det er en del synlig rustent stål på underside av dekket og i mindre åpninger i betongen. Det er synlig noe treverk i betongen
Lekkasje i dekket har også påført yttervegger sør og vest en del fukt og i vegg vest er det skader på leca stein.
Også på ytre overflater er det en del spor i form av avskalling av maling og annet på overflate som følge av dette.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak
• Vedr. lekkasje i dekket og de skader dette har forårsaket så må det gjøres tiltak med først og fremst å stoppe lekkasje. Dette må gjøres ved å etablere nytt tettesjikt over dekket og deretter gjøre tiltak med å stoppe rustutvikling i armering og annet av stål i dekket. Så bør det sjekkes i himling i bod nord der det fortsatt er kledning under dekket. Er det styropor også der slik det var i bod sør, så må den fjernes slik at man kommer til for å sjekke under selve betongdekket.
Samlet vurdert må det påregnes en god del arbeid og kostnad med å utbedre veranda konstruksjonen vest, men her kan ulike løsninger være aktuelle og derav også ulike kostnader med utbedring.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Rekkverk på luftevarnda øst er mellom 84 og 86 cm. Kravet den gang var 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Skal avvik vedr åpninger i rekkverk og lavere rekkverk enn dagens krav, så må det gjøres tiltak med å redusere åpninger og heve rekkverk. Heving av rekkverk gjelder veranda øst.



Dekket har lekkasje

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

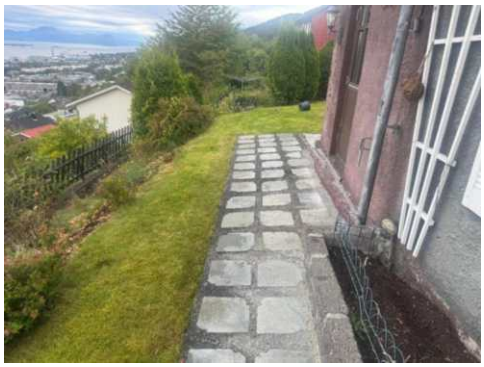
Det er støpte plattinger på grunn vest og sør. Nedstøpt stein og noe med flis.

Vurdering av avvik:
• Det er en del helningsavvik/skjevhet i platter grunnet tele/endringer i og at grunn har endret seg. Enkelte steder er det sprekker. Ellers en del kanter og overganger mellom platter og grunnmur etc som sprekker.

Forholdene utvendig med støpte platter og trapper samt murer bør vies en del oppmerksomhet på visning da det er påregnelig med både arbeid og kostnad med å rette opp i ulike forhold.

Konsekvens/tiltak

Det er vanskelig å rette/utbedre dette, og løsningen - hvis det er ønskelig å gjøre noe med disse forholdene er å fjerne plattene/erstatte de med annen løsning.



Platten heller delvis ned mot sør. Det er bom i noe skifer.

Tilstandsrapport



Bom i flis/løse flis og sprekk i flis og helningsavvik i platt

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp i med adkomst ned til utleidel.
Betongtrapp på vestsiden

Vurdering av avvik:

• Trapp øst til utleidel mangler handrekker
Trapp vest mangler handrekke på en side.

Det er bom(løse) i en del flis/skifer i trapper.



Trapp øst



Trapp vest

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett i stue i 1 etg. Ellers laminat, vinylbelegg, flis og noen rom i under etg med vegg til vegg teppe.

Gjennomgående eldre standard, men noe laminat gulv og blant annet vinyl belegg i stue(en av hybelrommene) i utleidel er noe nyere vinylbelegg.

TG 1 i dette tilfellet er ikke ett uttrykk for vurdering av standard/utidsmessig osv. Det er en stor del av overflatene her som er fra byggeår. Det er heller ikke ett krav i henhold til avhendingslovens forskrift at gulvflater i andre rom enn våtrom skal undersøkes og vurderes.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har tapet, malt tapet, strie og malt strie, og epoxy i deler av våtrom. Panel i gang og kjellerstue og soverom i kjeller.

I himlinger er det panel i deler av under etg og ellers malte plater og malte takplater.

Gjennomgående eldre og i stor grad original standard.

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

TG 1 i dette tilfellet er ikke ett uttrykk for vurdering av standard/utidsmessig osv. Det er en stor del av overflatene her som er fra byggeår. Det er heller ikke ett krav i henhold til avhendingslovens forskrift at himling og veggflater i andre rom enn våtrom skal undersøkes og vurderes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Basert på byggeårets normal standard er det sannsynligvis isolert trebjelkelag som etasjeskiller og isolert betonggulv med diffusjonsperre mot grunn i kjeller/under etg. Rom som boder etc kan ha enklere løsninger.

Målt helning i stue og gang i 1 etg og gang og kjellerstue i under etg.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• 16 mm avvik fra nord til vest i stue. Gulv synker mot sør
18 mm avvik i gang fra dør til stue og til dør til bad. Gulv synker mot bad.
Begge disse mål er på over 2 m. strekk.

Ellers kuler og svanker på inntil 7-8 mm i øvrige rom

Dette er avvik som har mindre praktisk betydning og som vil være lite regningssvarende å rette opp som enkelt tiltak. Skal boligen renoveres en gang i fremtiden kan det vurderes å gjøre slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Element pipe. Pusset og malt og pålimt fasadestein i stue. Stenkepusset over tak, med en elektrisk vifte på topp for å hjelpe mot dårlig trekk. Sotluke i bod nord i under etg. Rentbrennende vedovn i stue, og peis med innsats i stue.

Vedovn er nyere. Ellers alt fra byggeår.

Pipe ble feiet og det ble utført kontroll av pipe og ildsteder i 2023. Ingen anmerkninger. Dette er grunnlaget for at det er gitt TG 1 på pipe og ildsted.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking gjort i vegg nord i kjøkken. Det var 13 % i bunnlekt i vegg. Dette er tørt tre i kontrollpunkt.
Tilstand i andre områder ukjent,



13 % er under grense for skadelig fukt

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med teppe på trinn.

Vurdering av avvik:

• Trappen er 75 m. bred. Kravet til trapper er 80 cm. Laveste punkt i nedre del av trapp har 1,81 m fli høyde. Kravet er 2m.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er vanskelig å lukke avvikene med trapp uten å bytte trapp med påfølgende ombygging. Dette må i så fall noe ny eier selv må vurdere, men gjøres ikke tiltak så blir avvikene stående.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte finerdører fra byggeår

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst fra kontaktpersoner om kjente forhold vedr mus eller andre skadedyr. Her er ingen eier som kan gi noe eksakte opplysning om slike forhold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra byggeår.

Malte takplater i himling, og Våtromstapet og epoxy på vegg.
Flis på gulv.
Gulvmontert wc, servantskap med malte fronter og laminat benkeplate og porselen servant. Veggdusj med faste dusjvegger med plexi glass. El. avtrekksvifte montert på kanal i himling og tilluftspalte ved dør. Varmekabler i gulv. Plast sluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav, og det som i sin tid var tettesjikt og fagmessige løsninger er svekket. Rommet kan ikke garanteres å være vanntett mot andre konstrusksjoner.

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







Det drypper litt fra dusjslange. Blandebatteri holder ikke helt tett. Fuger og annet bærer preg av alder.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Orignalt vaskerom fra byggeår.
Malte takplater i himling og vinyltapet og epoxy på vegg. Epoxy på gulv. Varmekabler. Plast sluk.
Opplegg for vakemaskin. Varmekabler. Ett veggskap med malte overflate. Naturlig avtrekk til over tak og tilluftspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav, og det som i sin tid var tettesjikt og fagmessige løsninger er svekket.

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

Tilstandsrapport

UNDERETG > BAD ØST(LEIL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra byggeår.

Malte takplater og malte plater/tapet på vegg. Epoxy(smørt epoxy) på gulv. Malt gulv i dusj.
Gulvmontert toalett og servant på vegg. Opplegg for vaskemaskin.
Veggdusj med faste dusjvegger med plexi glass. Varmekabel i gulv. Plast sluk. Naturlig avtrekk i himling med antatt kanal opp til over tak.
Tilluftspalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav, og det som i sin tid var tettesjikt og fagmessige løsninger er svekket.

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Dusjsone med oppbygd sokkel der gulv utenfor dusj ikke har fri tilgang til sluk

UNDERETG > BAD ØST(LEIL)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

UNDERETG > DUSJBAD UNDER ETG

TG 3 Generell

Beskrivelse

Orignalt dusjbad fra byggeår

Panel i himling og to vegger med respatex/våtromsplater og to vegger med vinyltapet.
Epoxy på gulv. Ventil opp på vegg vest, som kan gå enten ut eller til over tak. Panelovn. Plast sluk.
Dusjkabinett med forheng.
I rommet er det plassert to vv beredere.

Lite og uhensiktsmessig rom som i utgangspunktet ikke tilfredsstiller normal krav som bad. Dette er mer ett teknisk rom med dusjkabinett

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav, og det som i sin tid var tettesjikt og fagmessige løsninger er svekket.

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETG > DUSJBAD UNDER ETG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benker og skap med malte glatte fonter og grep av heltre. Påsatte lister på fronter.
Laminat benkeplate. Helt stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask.
Lagt opp før løse hvitevarer.

Innredning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Normal elde, slitasje og utidsmessighet i henhold til alder. Ikke registrert større skader eller avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak

Innredning har normal bruksfunksjon men alder og utidsmessighet med normal slitasje i henhold til alder tilsier at det er påregnelig med oppgradering av kjøkken



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut

UNDERETG > KJØKKEN ØST.(LEIL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med hvite glatte fronter. Heldekkende stål benkebeslag med dobbel stålkum.
Lagt opp for løse hvitevarer.

Original innredning fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Elde, slitasje og utidsmessighet i henhold til alder, men ikke sett direkte skader utover dette

Konsekvens/tiltak

Fornyelse av kjøkken bør påregnes.



UNDERETG > KJØKKEN ØST.(LEIL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Malte takplater i himling, og malte glatte plater på vegg.
Epoxy belegg på gulv.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett, og vegghengt servant.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig av avtrekk i himling med antatt kanal over tak. Tilluftspalte ved dør

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere el. avtrekksvifte for å sikre bedre avtrekk fra toalett rom

UNDERETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med panel i himling og flis på vegg og gulv.



UNDERETG > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

• Det lekker litt vann fra sisterne og ned i skål konstant.

Konsekvens/tiltak

Reparasjon eller utskifting av toalett.

UNDERETG > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil på vegg over toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dør for å oppnå tilfredstillende luftskifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er lite synlig kobberrør og det er både loddede og glødde kobber rør av det som er å se.
En hovedstoppekran i nisje i gulv i utleidel. Eldre kran med rusten dreiehjul som ligger nede i ett plastrør og derav ikke mulig å skru uten ett eller annet verktøy. Så en stoppekran i dusjrom i under etg for hoveddel.
Slik dette ser ut stå kan utleidel stenge vann for hele anlegget - om nødvendig, og hoveddel kan stenge separat for denne delen om nødvendig, men dette er litt usikkert og bør undersøkes nærmere slik at man har full kontroll på hvor og hva som stenges av hvilken kran. Begge boenheter bør/skal ha egne stoppekraner

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er tilnærmet ikke synlig avløpsrør innvendig i boligen, men alder tilsier datidens plast rør(ABS). Sluker av plast. Lufting på kloakk ført til lyre over tak

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

ABS plast rør anbefales skiftet ved anledning da kvaliteten på disse rørene svekkes betydelig med alder og ved oppusning og oppgradering av våtrom og kjøkken anbefales det å skifte avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har i utganspunktet naturlig ventilasjon med oppdriftventilasjon/naturlig avsug fra våtrom og tilluftspalter i vinduer og enkelte veggspalter.
I kjøkken er det ventilatorer med avkast ut og i ba i 1 etg er det satt på en elektrisk vifte på avtrekks kanal i himling.

Vurdering av avvik:
• Vurdert mot dagens normal krav gir naturlig ventilasjon lavt luftskifte. Særlig våtrom og soverom krever mer aktiv ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftskifte enn dagens løsning gir.

Konsekvens/tiltak
• Isolasjons kanaler i kryploft har styropor isolasjon. Deler av minerallull som har var pakket rundt kanaler er falt av og det er derfor fritt eksponert styropor(isopor).
Det er registrert synlig/eksponert isolasjon av type EPS (Styropor)som isolasjon rundt ventilasjonskanaler på kaldt loft. EPS er et brennbart plastbasert isolasjonsmateriale som ved brann kan bidra til brann- og røykutvikling. Brennbar isolasjon skal normalt være beskyttet/tildekket eller inngå i en dokumentert konstruksjonsløsning med tilfredsstillende branntekniske egenskaper.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at den registrerte utførelsen med eksponert EPS tilfredsstiller aktuelle branntekniske krav eller produktets monteringsforutsetninger.

Det bør påregnes behov for å etablere bedre ventilasjons løsning for å oppnå tilfredsstillende luftskifte etter dagens normal krav, men fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilken løsning man bør vurdere. Ved oppussing og oppgradering av boligen anbefales det å prosjektere dette sammen med øvrige tekniske oppgraderinger.

Eksponert EPS kan ved brann bidra til økt brann- og røykutvikling. Det anbefales at utførelsen og produktdokumentasjonen kontrolleres, og at EPS ved behov tildekkes med egnet ubrennbart/brannbeskyttende materiale eller utføres i samsvar med dokumentert systemløsning.


Ventilasjonskanal med fritt eksponert styrpor isolasjon

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en vv bereder fra byggeår tilhørende hovedel. Plassert i dusjrom i under etg.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.


Original vv bereder fra byggeår

TG 1 Varmtvannsbereder for utleidel

Beskrivelse

Det er en 167 l vv bereder fra 2022 Plasset i dusjrom i under etg tilhørende hoveddel

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


VV bereder for utleie del

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i stue

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Pumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak

Varmepumpe må sannsynligvis skiftes da det er lite regningssvarende å reparere en pumpe på 23 år. Om det er mulig.

Varmepumper koster fra i overkant av 15-16 tusen til opp mot 30 tusen alt etter type og størrelse. Derav satt et forsiktig estimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ 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

Stort sett originalt anlegg fra byggeår.
Det er separate anlegg med fordelerskap i en bod under trapp i under etg som tilhører utleidel, og skap i vindfang i 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier/eiers representant ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Med utgangspunkt i alder og originalitet på det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Videre kan anmerkes at når boligen pusses opp/rehabiliteres så vil det være naturlig å oppgradere el. anlegg til dagens standard.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert i begge plan. Det er registrert 6 kg pulver apparat. Eldre(over 10 år i 1 etg) men fra 2022 i utleder.

Branncelleinndeling i boligen er ikke mulig å avdekke eller undersøke nærmere, men med utgangspunkt i alder kan det ikke utelukkes at det ikke er gjort noen brannteknisk inndeling med skiller etter nyere krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Ett apparat er eldre enn 10 år.

Nytt brannslukningsapparat bør anskaffes til hoveddel. Ytterligere undersøkelser vedr eventuelt hvordan branncelle indeling er gjort må gjøres for å få avklart tilstand på dette forholdet hvis det er ønskelig

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold av løsmasser Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering, og ukjent om det er drenerende masser rundt grunnmur. Vurdering er derfor gjort med utgangspunkt i etableringsår, forventet normal brukstid og
eventuelle registrerte forhold i rom under terreng.
Eventuell fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon - og kan derfor ikke beskrives nærmere

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det er mer grunnfukt i gulv og nedre del av mur jo lengre vest man kommer i kjeller. Det er taknedløp på hjørne nord/øst og nord/vest. Fukt i bod vest kan være både fra lekkasje i verandadekke og det kan være noe grunnfukt.

Alder alene tilsier at er påregnelig med oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur i tiden fremover, men å sette noe eksakt tidsaspekt på dette er det ikke grunnlag for ut fra det som er synlig i boligen i dag, og som tiltak på kort sikt er å spyle opp taknedløp, og eventuelt om man graver seg ned til drenering og forsøker å finne drensrør for å spyle opp dette også. Så må det det være god kontroll på overvann slik at dette på platter nord for boligen går til dren og sluker som tar unna vann. Så er det følge utvikling over tid, og eventuelt gjøre andre og større tiltak om og når ting endrer seg.


Lite motstand på vegg/lite fukt

Tilstandsrapport





Indikasjon på fukt i gulv i bod vest



Lite motstand/lite fukt i del øst(bod nord)øst

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinker. Utvendig stenkepusset, og innvendig i hovedsak pusset i synlige områder. Plate og panelkledd i boligrom. I boder vest under terrasse er det fjernet kledning i himling og på vegg i den ene boden grunnet lekkasje ned fra dekket. Og der er det natur leca på vegg vest.

Vurdering av avvik:

• I forbindelse med åpning av innvendig vegg i bod, som følge av tidligere lekkasje/fuktskade, er det avdekket nedbrytning/skade i enkelte Leca lettklinkerblokker i grunnmuren. Skadebildet vurderes å være forenlig med sulfatrelatert nedbrytning.

Det avdekkede området er ca. 4,0 x 2,4 meter. Grunnmuren er for øvrig i hovedsak pusset, påført og/eller platekledd, og er dermed ikke tilgjengelig for visuell kontroll i øvrige områder.

Det er således påvist skade i den delen av grunnmuren som er avdekket, mens tilstanden til øvrige, tildekkede deler av grunnmuren ikke er kjent. Det kan ikke utelukkes at tilsvarende nedbrytning forekommer andre steder, men det er ikke grunnlag for å konkludere med dette uten ytterligere undersøkelser.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• I kjøkken i under etg ble det hullboret for å kontrollere for fukt i rom under terreng. Der ble det avdekt isopor som isolasjon. På denne er det lekte av tre og derpå sponplate. Isopor skal være kledd med brannhemmende materiale eller være tildekt med minimum 50 mm mineralull som brannsikring fordi isopor er brennbart og utvikler farlig gass ved brann. Hvordan dette er eller i under etg vet man ikke før man åpner konstruksjoner, men det kan ikke utelukkes at det er slik i hele eller deler av grunnmur som er påført og isolert.

Konsekvens/tiltak:
Den påviste nedbrytningen bør undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang, årsak og eventuell betydning for grunnmurens funksjon. Omfanget av skaden er ikke nærmere kartlagt.

Det anbefales at skadeområdet vurderes av fagkyndig, og at eventuelle nødvendige utbedringstiltak gjennomføres basert på resultatet av undersøkelsen.

Dersom tilstanden til øvrige deler av Leca-grunnmuren ønskes avklart, må det påregnes ytterligere undersøkelser med åpning av tildekkede konstruksjoner. Det er ikke grunnlag for å konkludere med tilsvarende skade i disse områdene på bakgrunn av den foreliggende undersøkelsen.



Styropor isolasjon på grunnmur som ikke er tildekt med ubrennbart sjikt.

Tilstandsrapport



Leca stein smuldrer i ytre laget i flere stein/sulfatnedbryting



Mur heller mot sør i midtre parti inn mot garasje

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støtte mur av naturstein og beting mellom gate og adkomst/gårsplass og sør for garasje. Så er det støtte mur i terreng helt sør i tomtegrense sør, og øst for boligen som støttemur for adkomst. Disse to murene er oppsatt av forskalingsblokk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• I støttemur mellom gate og adkomst/gårsplass er det noe sprekker i østre del av mur og muren heller noe mot sør. Det samme med natursteinsmur foran garasje.

Så er det i mur av forskalingsblokk i grense sør av tomten sett sprekker 3 steder, og det er en antydning til at mur heller noe mot sør for deler av muren, men en stor del av mur er tildekt med vegetasjon, og det er derfor større deler av mur som ikke er mulig å kontrollere på god måte.

Årsak til det som er registrert av sprekker og helningsavvik er vanskelig å eksakt fastslå, men både
fundmentering og tilbakefylling av løsmasser og type løsmasser og hvordan det er drenert bak murrer kan være samlet eller delvis årsak her.

Mur øst som støttemur for adkomst har ikke synlig sprekker der det er mulg i se mur.

Rekkverk av metall er noe bøyd midt på på østre mur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Støtte murere anbefales å undersøkes nærmere og helt med en faglig vurdering av både mulig årsak, risiko og hva som kan påregnes av tiltak om det feks skjer en utvikling der man må utføre tiltak med murer.



Mur har helling mot sør ved midtre tresøyle. God synlig



Sprekk i mur sør



Sprekk i mur helt øst - sør.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nord for boligen er det adkomst og gårdsplass. Denne er belagt med naturstein i betong.

For det meste er det lagt fall fra boligen og mot nord på plass/veg med betong. Det er en slukrenne midt på gårdsplass som vann i stor grad ledes mot denne slukrenne. Ellers ikke sett vann som ledes mot grunnmur.



Gårdplass med støpt platt med naturstein

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert. Det kunne være ulike løsninger tidlig på 70 tallet. I stor grad var det plast vannledning inn(i hovedsak) og plast avløpsrør ut, men avløp kan også delvis være av annen type som feks betong.

I nisje i gulv i utleidel er det en stakemulighet med ett oppstikk under luke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Alder tilsier at både vann og avløpsrør har oppnådd langt på veg normal brukstid uansett type/materiale.
Og med eldre anlegg kan ting plutselig oppstå. Dette er forhold man må ta med i sin vurdering ved kjøp av bolig med denne alderen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Rekkverk på luftevarnda øst er mellom 84 og 86 cm. Kravet den gang var 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Ett apparat er eldre enn 10 år.

• I kjøkken i under etg ble det hullboret for å kontrollere for fukt i rom under terreng. Der ble det avdekt isopor som isolasjon. På denne er det lekte av tre og derpå sponplate. Isopor skal være kledd med brannhemmende materiale eller være tildekt med minimum 50 mm mineralull som brannsikring fordi isopor er brennbart og utvikler farlig gass ved brann. Hvordan dette er eller i under etg vet man ikke før man åpner konstruksjoner, men det kan ikke utelukkes at det er slik i hele eller deler av grunnmur som er påført og isolert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv på grunn, ringmur av betong og derover leca yttevegger med unntak av vegg sør som er av tre med utvendig stående trepanel.
Vegg øst forblendet med tegl. Sal/valmtak av tre som er tekket med betong stein.

Vippeport av tre. Strøm og lys innlagt.

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

Det kan likevel nevnes at det er en sprekk i yttervegg nord og i vegg i hjørne nord/øst. Godt synlig. Antatt jordpress eller bevegelser i grunn som årsak. Det er malt vegg etter at sprekk oppstod og ett par steder er malingen ikke sprukket. Det kan indikere at det er stabil, men for å kontrollere detter over tid kan man sette på ett gipsløs over en vinter. Skjer det ingen endring er det stabilt. Sprekker det på nytt må det følges med og eventuelt gjøres tiltak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

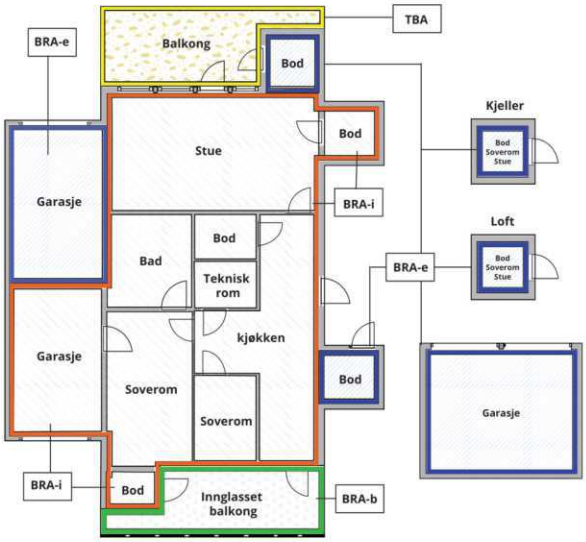
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med hybel/leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	119			119	27
Underetg	126			126	
SUM	**245**				**27**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang m/trapperm til kjeller, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, toalettrom		
Underetg	Gang øst(leil), kjøkken øst.(leil), stue øst (leil), soverom øst(leil), soverom sør/vest - hoveddel, kjellerstue sør vest - hoveddel, bad øst(leil), toalettrom, bod nord/vest, bod sør/vest, dusjbad under etg, trapperom, bod nord, bod nord, bod	Bod nord	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er målt innvendig med laser, Grunnet skillevegger og inndeling må under etg måles i 6-7 delmål og 1 etg i 3-4 delmål. Det er derfor lett å måle noe feil og oppgitt areal må derfor anses som omtrentlig. Altså ikke 100% garantert.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, bod/hobbyrom vest		

Kommentar

To boder vest som tilbygg er ikke oppmålt grunnet for lav høyde til å være målbare.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Tor Gunnar Hovlistuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	471		0	762.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fannebostadvegen 29

Hjemmelshaver
Hovlistuen Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fannebostad i Molde øst med panorama utsikt mot sør. Veletablert boligområde med eneboliger og delte boliger som ble utbygd på 70 tallet.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plane og hage med beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.09.2026	Kontaktperson. Ingen eier - dødsbo	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260129
Addresse	Fannebostadvegen 29		
Postnr.	6423	Sted	MOLDE
Selgers navn	TOR GUNNAR HOVLISTUEN		
Selgers navn	Roy Ove Hovlistuen		

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

Avdødes navn:

Gunnar Hovlistuen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant spørsmål.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
T H
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3621793

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulige soppskader. Ikke kartlagt.

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

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

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

Initialer selger:
T H
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det ble lagt takplater for ytre tak i begynnelsen av 90-tallet. muligens av typen Decra.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Boligeier selv.

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

Beskrivelse:

Mulig problem med røyknedslag til en viss, men moderat grad.

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

Beskrivelse:

Utettett i terrassedekke, dersom dette gjelder veranda.

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 ufaglært:

Legging av skiferheller samt smøring av verandadekke med egnet tettemiddel.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført av boligeier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det utflørte arbeidet gjelder istandsetting av huset's utleiedel i kjeller/underetasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Nærmere detaljert beskrivelse kan ikke gis, annet enn at den aktuelle utleiedelen stort ble istandsatt på helhetlig vis, med unntak av elektroarbeidet.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Av hvem?:

Repr. fra det Lokale Eltilsyn.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, og godkjenning foreligger.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Varmepumpe er i ustand.

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

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

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

Arbeidet som er utført er så langt jeg kjenner til ettersyn/fast service oppfølging.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Enklere form for vedlikeholdstiltak, uten at disse kan beskrives nærmere av meg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Er litt usikker på navnet på aktøren som sto for dette arbeidet, men dette kan ha vært en person med navn; Kallestad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kan ikke angi nærmere tidspunkt for dette.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, i sin tid ble de nok det.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Rom under veranda ble istandsatt og innredet for ordinær bruk. Kan ikke tidfeste når dette ble gjort.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Uisolérte boder vest for garasje ble bygget for 36-46 års tid siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel består av to rom, gang, kjøkken, baderom og bod. Opplysninger om størrelser kan ikke gis av undertegnede.

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.09.2026

Signert av *TOR GUNNAR HOVLISTUEN*

Signert av *Roy Ove Hovlistuen*

Initialer selger:
T H
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.09.2026 14:20

Eiendom 1506-29/471

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.04.1974	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	733 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	29	Beregnet areal	762,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	471	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fannebostadvegen 29	6423 Molde	Eikrem	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.04.1974	Kart- og delingsforretning	1506-29/471	Mottaker	733
		1506-29/225	Avgiver	-733
01.01.2020	Omnummerering	1506-29/471	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13479380			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	14.08.1975	Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
U01	Underetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	13456429			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.07.1974	Areal, bolig (bruk/brutto)	247/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.08.1975	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	247/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
U0101		Underetasje	0	0	0	0	

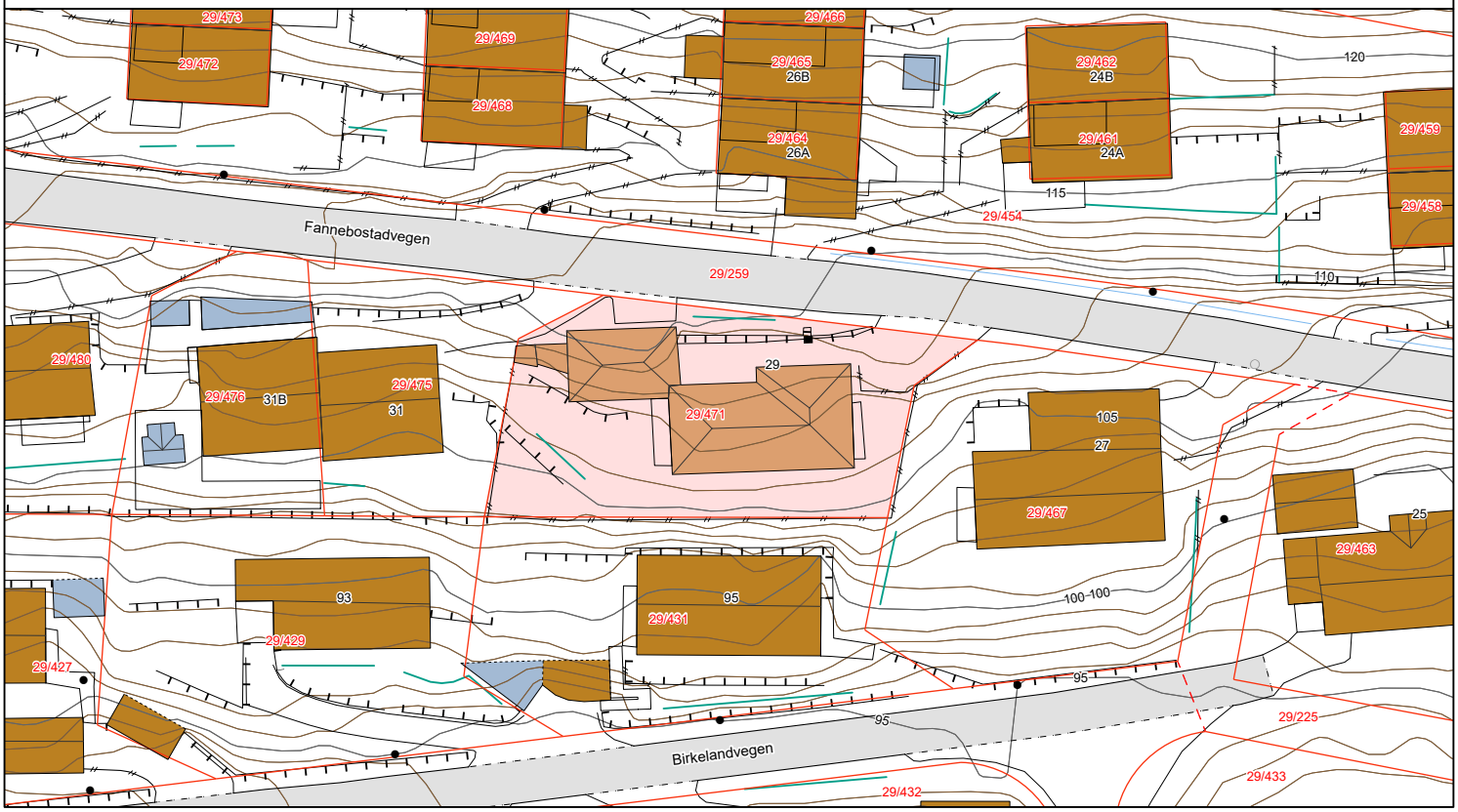
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	118/0	0/0	118/0
U01	Underetasje	1	129/0	0/0	129/0

Oversiktskart

Adresse: **Fannebostadvegen 29, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/29/471/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 762 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026



Matrikkelkart

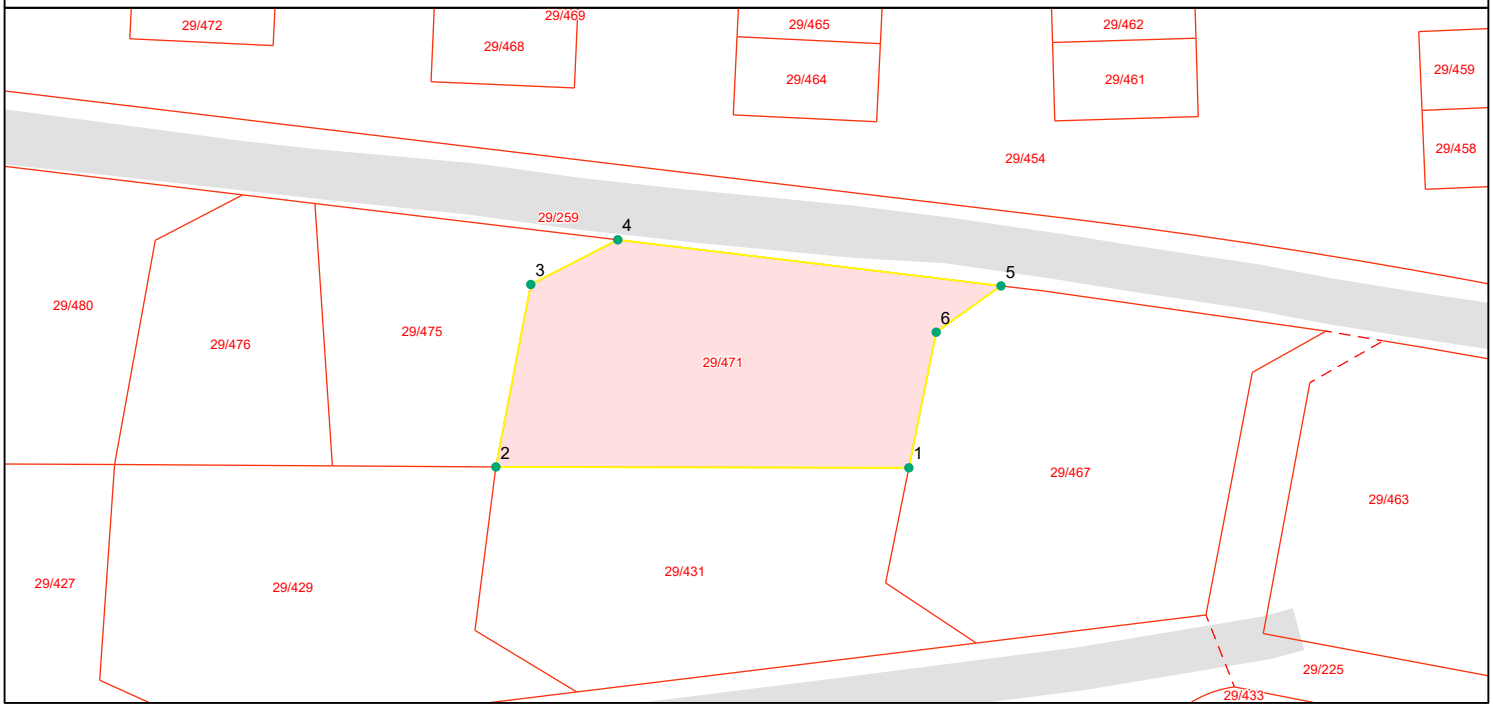
Adresse: **Fannebostadvegen 29, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/29/471/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 762 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958931.74	409496.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	38.62	0
2	6958931.82	409458.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.4	0
3	6958948.88	409461.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.15	0
4	6958953.06	409469.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	36.09	0
5	6958948.75	409505.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.45	0
6	6958944.42	409499.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.96	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/471
Adresse: Fannebostadvegen 29
Dato: 07.09.2026
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: 07.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	471	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fannebostadvegen 29, 6423 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 762 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 762 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0174
Navn	Endring for Fannebostadvegen 15 og 31
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/819/0168_bestemmelser.pdf

Id	1471
Navn	Reg.endr. for omr. øvre Berg øst, mellom Nøisomhedbekken - Lergrovikbekken, nord for Frænavegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/819/0168_bestemmelser.pdf

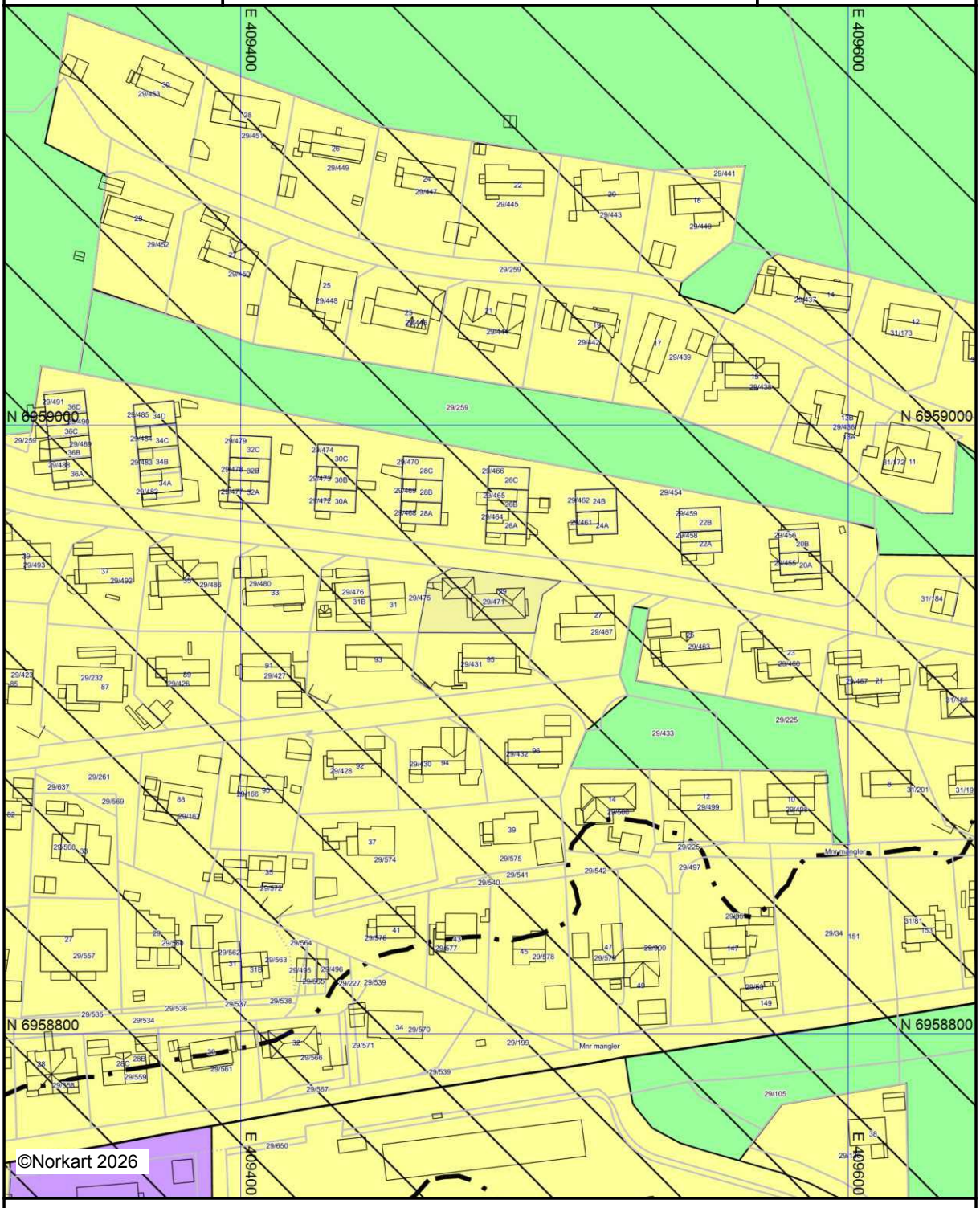
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/471
Adresse: Fannebostadvegen 29
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

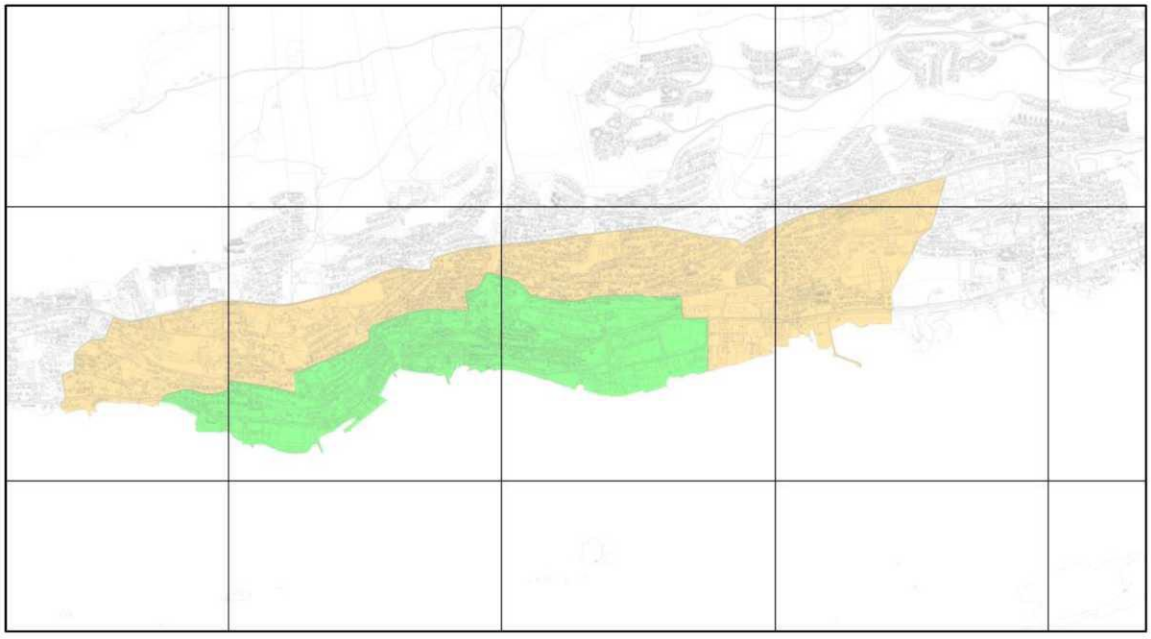
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

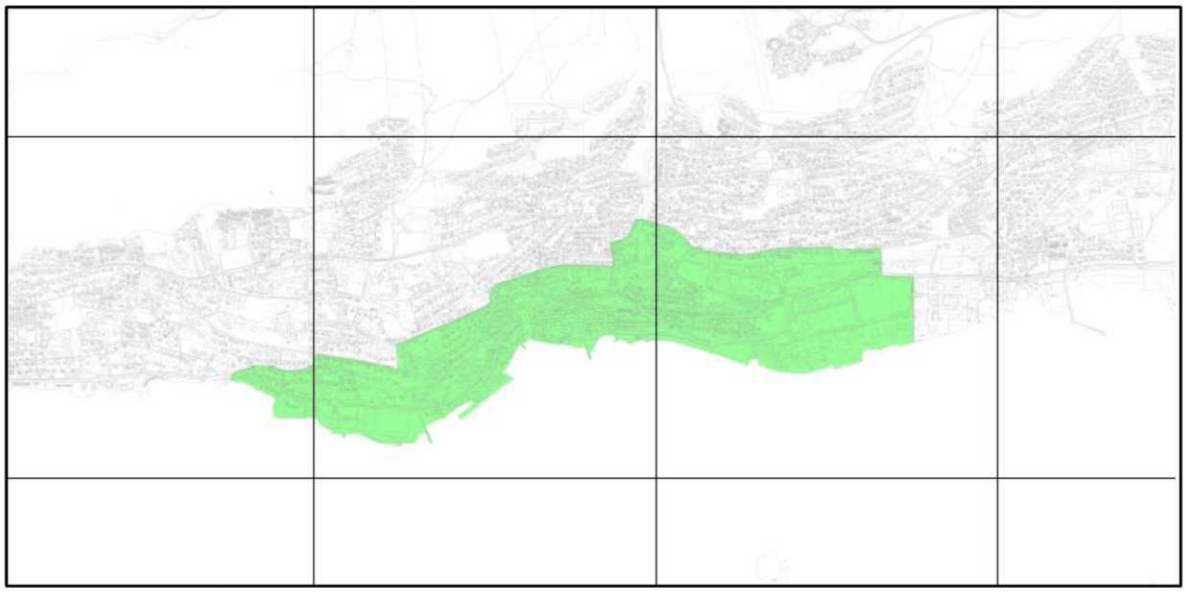
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

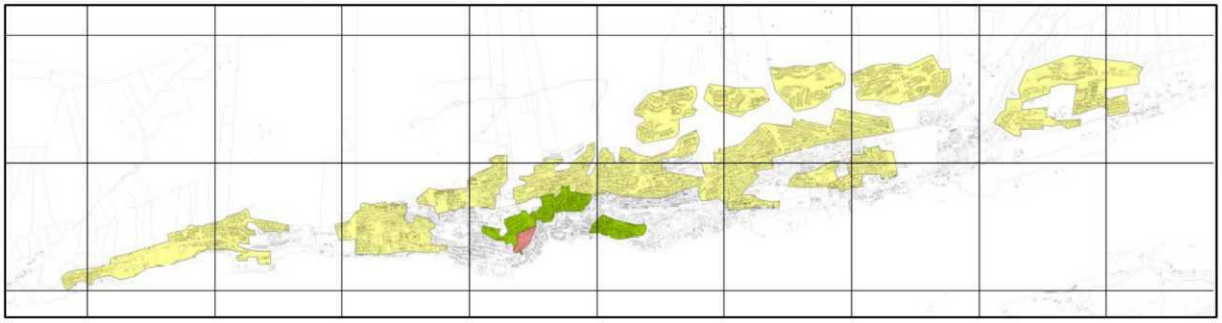
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

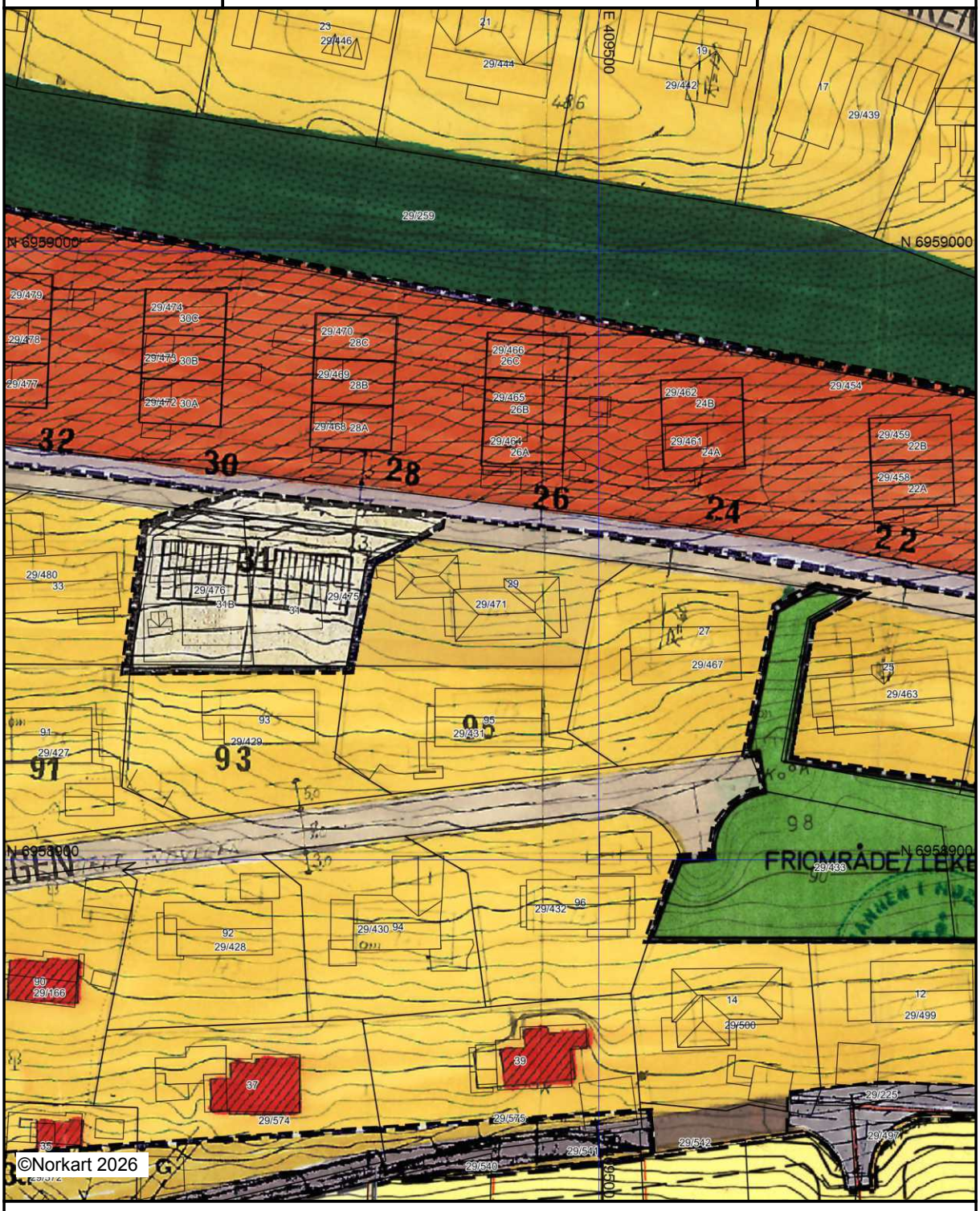
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/471
Adresse: Fannebostadvegen 29
Utskriftsdato: 07.09.2026
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:

- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
- GARASJE, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- INDUSTRIOMRADE
- LANDBRUKSOMRADE
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- PARKERING
- TRAFIKKØY – MIDTDELER – GRØNTSTRIPE
- FRIOMRÅDE
- FAREOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDER (FRILUFTSOMRÅDE)
- SPESIALOMRÅDER
- ~~FELLESAREAL~~
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

Plan 1471

REGULERINGSENDRING

FOR OMRÅDET:

ØVRE BERG (ØST)

MELLOM

NØISOMHEDBEKKEN
OG
LERGROVIKBEKKEN
NORD FOR FRÄNAVEGEN

N

EKV 1M

REGULERINGSSIEFEN I MOLDE

MOLDE DEN 27 OKTOBER 1971

Ole Nøst — Tore Strøm
Ordfører

SAKSBEHANDLING: ENDRET

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign

MÅLESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr. TEGNING nr. Endring nr.

Kartblad

Stadfestet av Kommunal - og Arbeidsdepartementet 16/12-1968.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ØVRE BERG MELLOM ØVERLANDSBEKKEN OG LERGROVIK=BEKKEN, MOLDE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

§ 2. Åpen villamessig bebyggelse.

A. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

B. På hver tomt skal det avsettes plass for en garasje med maksimal grunnflate 35 m2 samt plass for oppstilling av minst en bil.

C. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningslovens skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Om nødvendig kan bygningsrådet påby at garasjer for naboeiendommer bygges i grenselinjen. Garasjer kan tillates sammenbygd med våningshuset.

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

§ 3. Område for rekkehus, kjedehus o.l.

A. I disse områdene for konsentrert boligbebyggelse tillates oppført rekkehus, kjedehus og/eller atriumhus med maksimal utnyttelsesgrad 0,25.

B. Bygningsrådet kan kreve at det foreligger godkjent tomtedelingsplan for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

C. Bygningsrådet kan kreve eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

D. Før bygningsrådet behandler den enkelte byggemelding, kan det kreve at det for hvert av områdene for rekkehus, kjedehus o.l. utarbeides en kotert situasjonsplan som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, plass til søppelspann, oljefat etc.

E. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

F. Innhegning av forhage og grøntanlegg samt oppsetting av eventuelle delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

G. Det skal innenfor hvert område avsettes plass til 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet, hvorav en skal være i garasje eller carport. Garasjer kan bare oppføres i en etasje. Bygningsrådet kan dispensere fra dette der terrengforholdene innbyr til spesialløsninger.

§ 4. Offentlige friarealer og parkområder.

I friarealer og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem og lignende bygninger som har naturlig tilknytning til park - og friareal.

§ 5. Fellesbestemmelser.

A. I boligstrøk kan bygningsrådet tillate fellesgarasjer og småverksted samt kiosker, utsalgsboder o.l. dersom disse ikke medfører ulemper for de omboende eller trafikken.
Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 6. Plassering av transformatoranlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk- eller buskplanting og kantsten.
Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets høyde, konstruksjon og farge godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

A. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

B. Avkjørsel til tomt skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker og må på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

C. Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til adkomst over gangvei/friareal der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

§ 10. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde til anvendelse. jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

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

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

Dato: 08.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**29**	Bnr:	**471**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannebostadvegen 29, 6423 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 1471 Reg.endr. for omr. øvre Berg øst, mellom Nøisomhedbekken - Lergrovikbekken, nord for Frænavegen.

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

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/471
Adresse: Fannebostadvegen 29
Dato: 07.09.2026
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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

SB/OJB

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Fannebostadvegen 29				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Enebolig m/2 hybler og garasje	24/5-74	14/6-74, 6/12-74	495/74 1006/74
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar Hovlistuen		Fannebostadvegen 29, 6400 Molde		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnar Hovlistuen		Fannebostadvegen 29, 6400 Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bodvar Eriksen		Bergmovegen 30, 6400 Molde		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse er gitt 14/8-75 og 26/5-76 .

Sted og dato		Stempel
Molde	18/6-81	Otto Vist
		Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE 2 hybler m/kjøkken (østre del av sokkelets.).

Byggherre: Gunnar Hovlistuen

Eiendom: Fannebostadvegen 29 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Fannebostadvegen 29

Ansvarshavende: Bodvar Eriksen, Bergmovegen 30, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av september 1976.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 26/5 - 76.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

V 1. Forskriftsmessig friskluftinntak i forbindelse med baddør (100 cm2).

53810

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig m/ 4 hybler. Gjelder hovedleilighet.

Byggherre: Gunnar Hovlistuen

Eiendom: Fannebostadvegen 29 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Fannbostadvegen 29

Ansvarshavende: Bodvar Eriksen, Bergmovegen 30, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av september 1976 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1/2 - 76

innflytting kan skje den: 18/8 -75

Molde, den 14/8 - 75

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av peis inkl. forskriftsmessig plate på golv.
2. Fullføring av kjøkkeninnredning.
3. ÷ Montering av ventilasjonskanaler til overtak og isolering av kanalene på loft. ÷
4. Fullføring av isolasjon i loftsbjelkelag.
5. Fullføring av himlingspanel og boder i kjeller.
6. Pussarbeid i kjeller. (Vegger.)
7. Montering av dører i kjeller.
8. Fullføring av elektrisk installasjon.
9. Malingsarbeid i kjeller.
10. Montering av vinduer under terrassen.
11. Puss av utvendig kjellermur og montering av ventiler.
12. Montering av rekkverk på terrasse. (NB. Terrassedør må holdes forsvarlig stengt eller det må monteres forsvarlig provisorisk rekkverk.
13. Trapp ved østvegg.

÷ Rekkverk på støttemur v/avkjørsel

14. Oppføring av balkong i østvegg (inntil balkong med forskriftsmessig rekkverk er montert, må dør holdes forsvarlig stengt.)
15. Fullføring av utvendig panel.
16. Fullføring av pipe over tak (inkl. helle eller beslag på topp.)
17. Rekkverk på inngangstrapp og søyle under takutbygg.
18. Fullføring av terrengbehandling - tilfylling.
19. Før hybler tas i bruk må det være gitt innflyttingstillatelse.
20. Montering av husnummerskilt.

Kledning av garasje mot A 10 klede, og mønt. av port. Litt puss

Taket må fjernes ved feieluke.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 6. desember 1974.

Sak 1006/74 Korrigerte tegninger - Fannebostadvegen 29.

Søknad fra Gunnar Hovlistuen om bygningsrådets godkjenning på korrigerte tegninger for enebolig m/2 hybler på eiendommen Fannebostadvegen 29.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner de korrigerte tegninger når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Ethvert rom skal ha lysareal på minst 1/10 av golvarealet. Når linjen fra vinduets overkant til fri himmel danner en vinkel på over 45° med horisontalen, vil bygningsrådet kreve at vindusflaten økes.
   Kfr. forskriftenes kap. 31:23.
2. Bygningsrådets vedtak i sak 495/74 må iakttas og etterkommes.
3. **Trapp mellom kjeller og 1. etasje er ikke tilfredsstillende og det må gis bedre plass for denne. Tegningen må omarbeides for dette.**

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

Fr. Wold Erlandsen **R. Holmen** **Ingv. Harvold**

Tora Haukebø **Helene Enge**

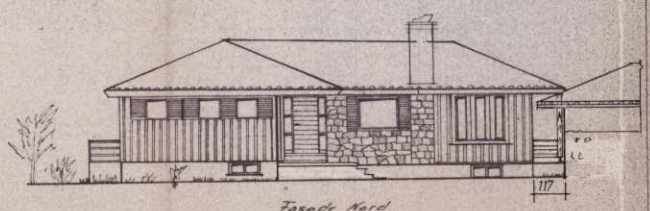
O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

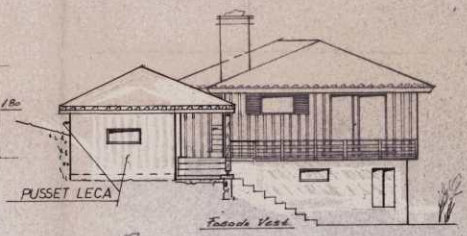
Sendes herr Gunnar Hovlistuen, Bolsøyvegen 16, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 16. desember 1974.

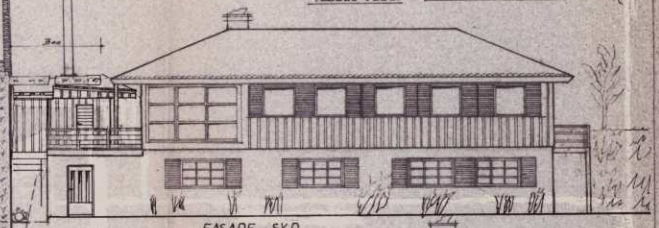
Otto Nøst



Fasade Nord



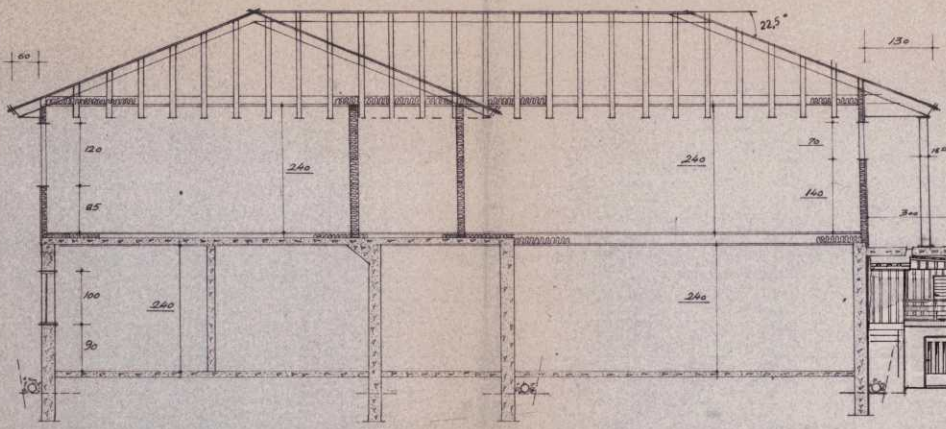
Fasade Vest



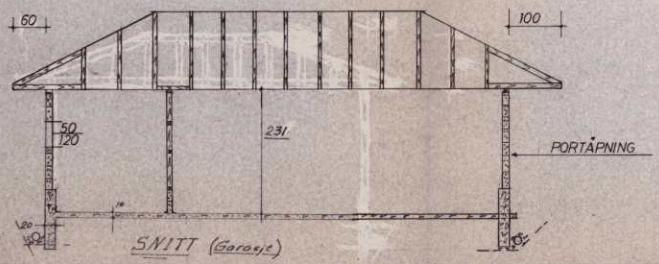
FASADE SYD



Fasade Øst



SNITT



SNITT (Garasje)

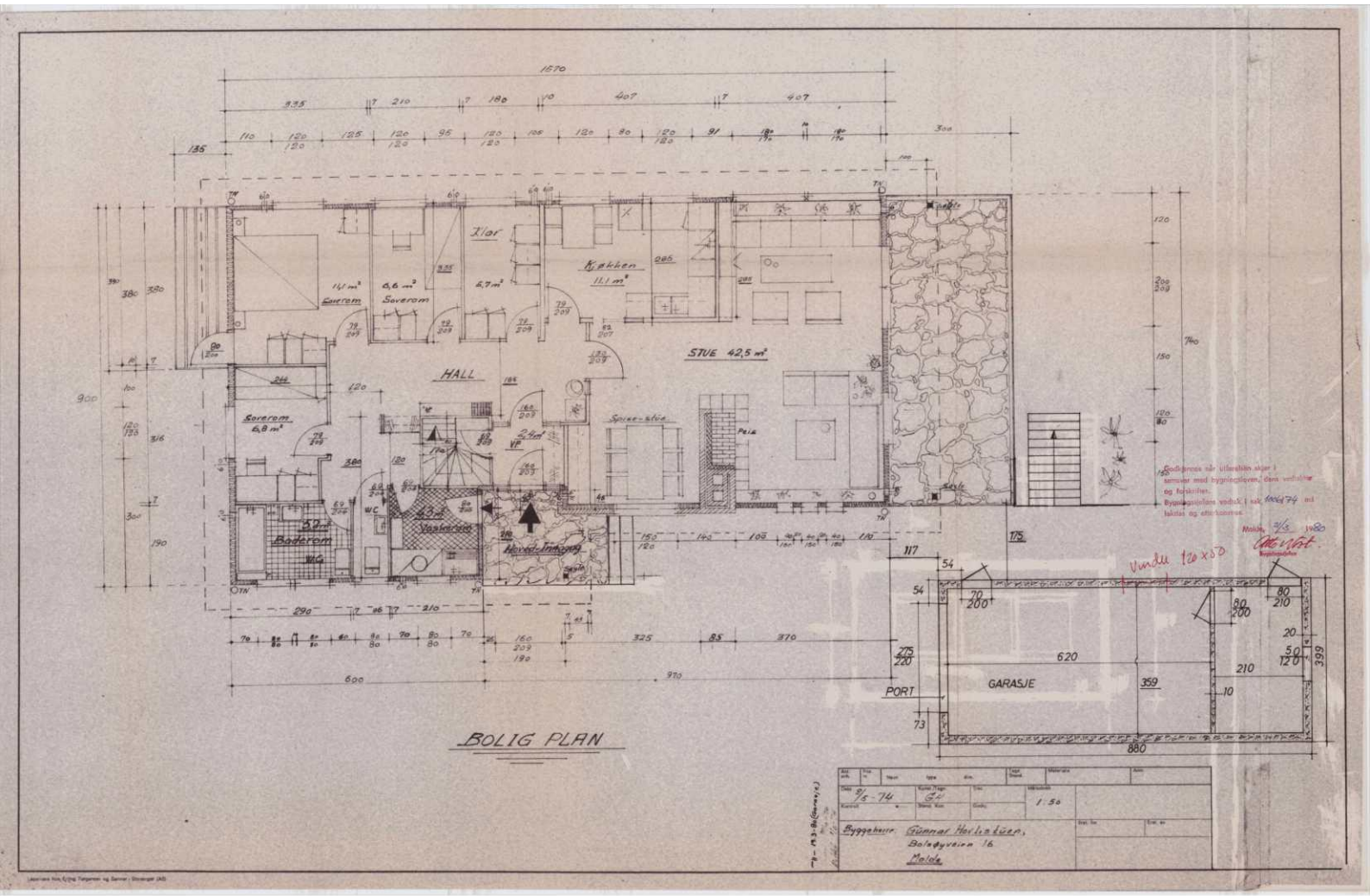
Tegningene når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 1666/74 av ... må følges og anerkjennes.

Molde 21/3 1975
Otto Wist
Bygningsråds

Dato	Kontrollert	Kontr./Godkj.	Tegn.	Målestokk
24/2-74		G.H.		1:50 1:100

Byggherre:
Gunnar Hortelsen
Adresse:
Molde Tannebostadvn. 29

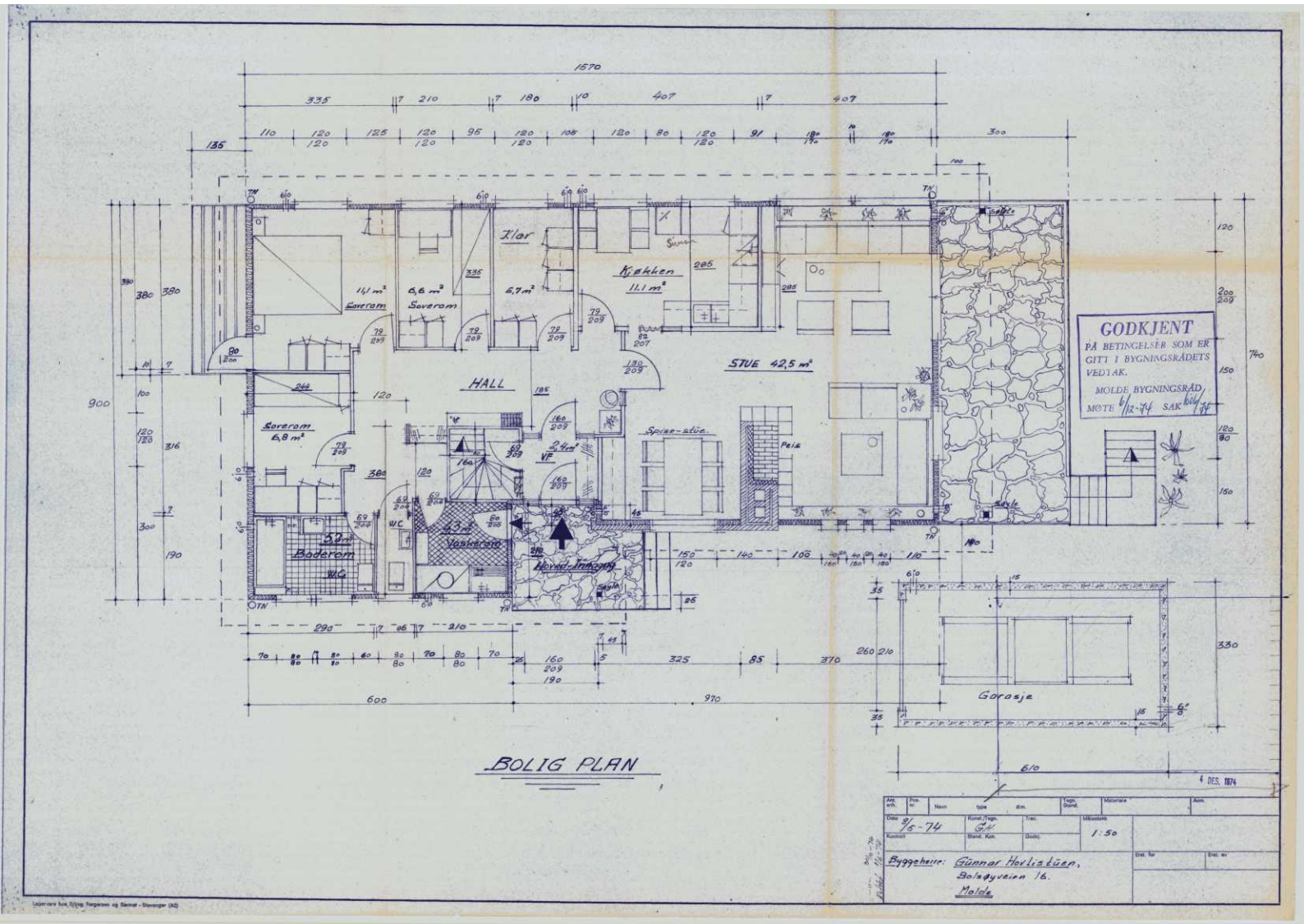
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



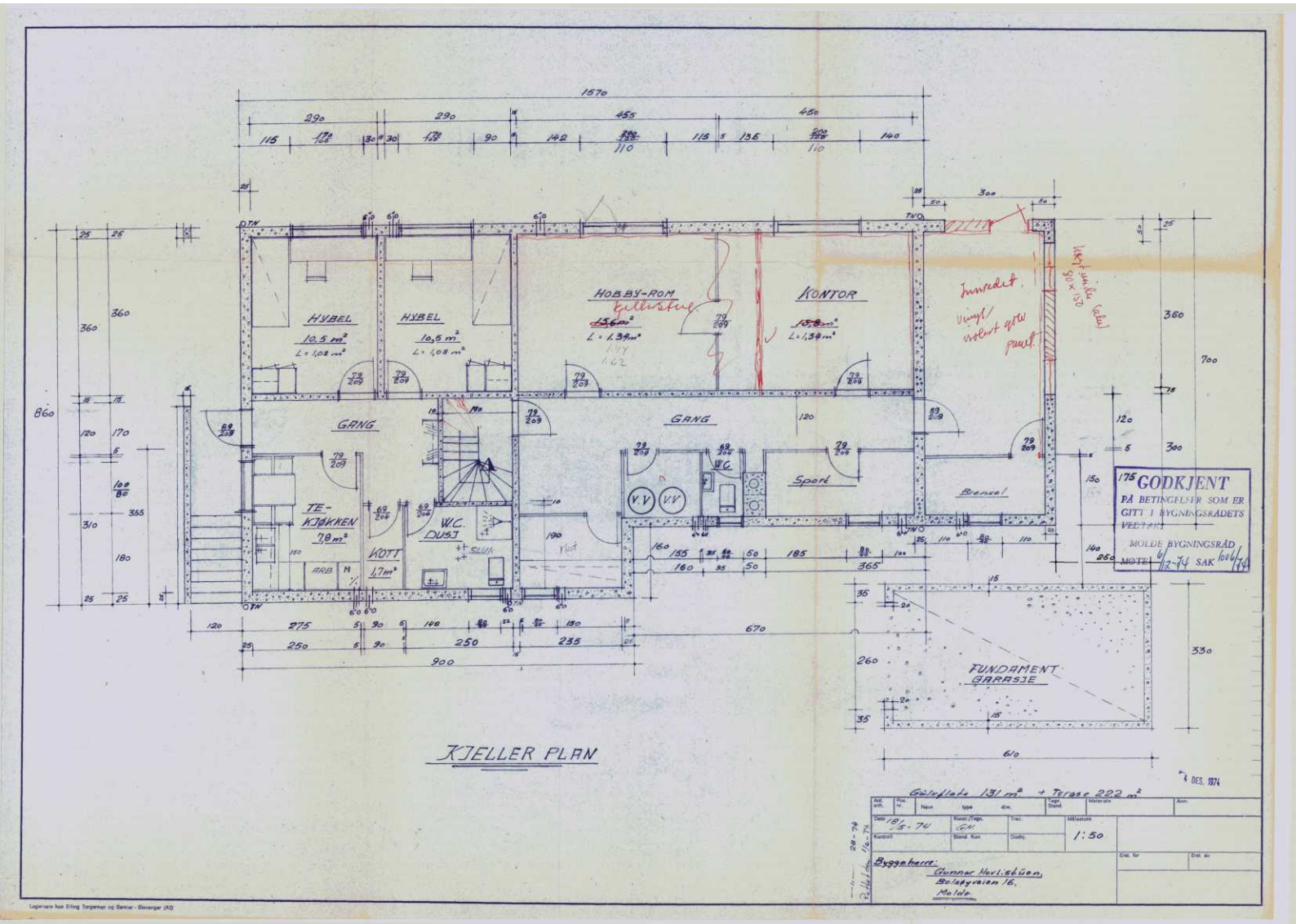
BOLIG PLAN

Tegningen kan kjøres gjennom alle kopimaskiner. Ved kopiering skal opphavsmannens navn, tegningsnummer og copyright-merknad gjengis.
Leverandør: Arkitekt Gunnar Herlandsen, Bolsøyveien 16, 6400 Molde

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



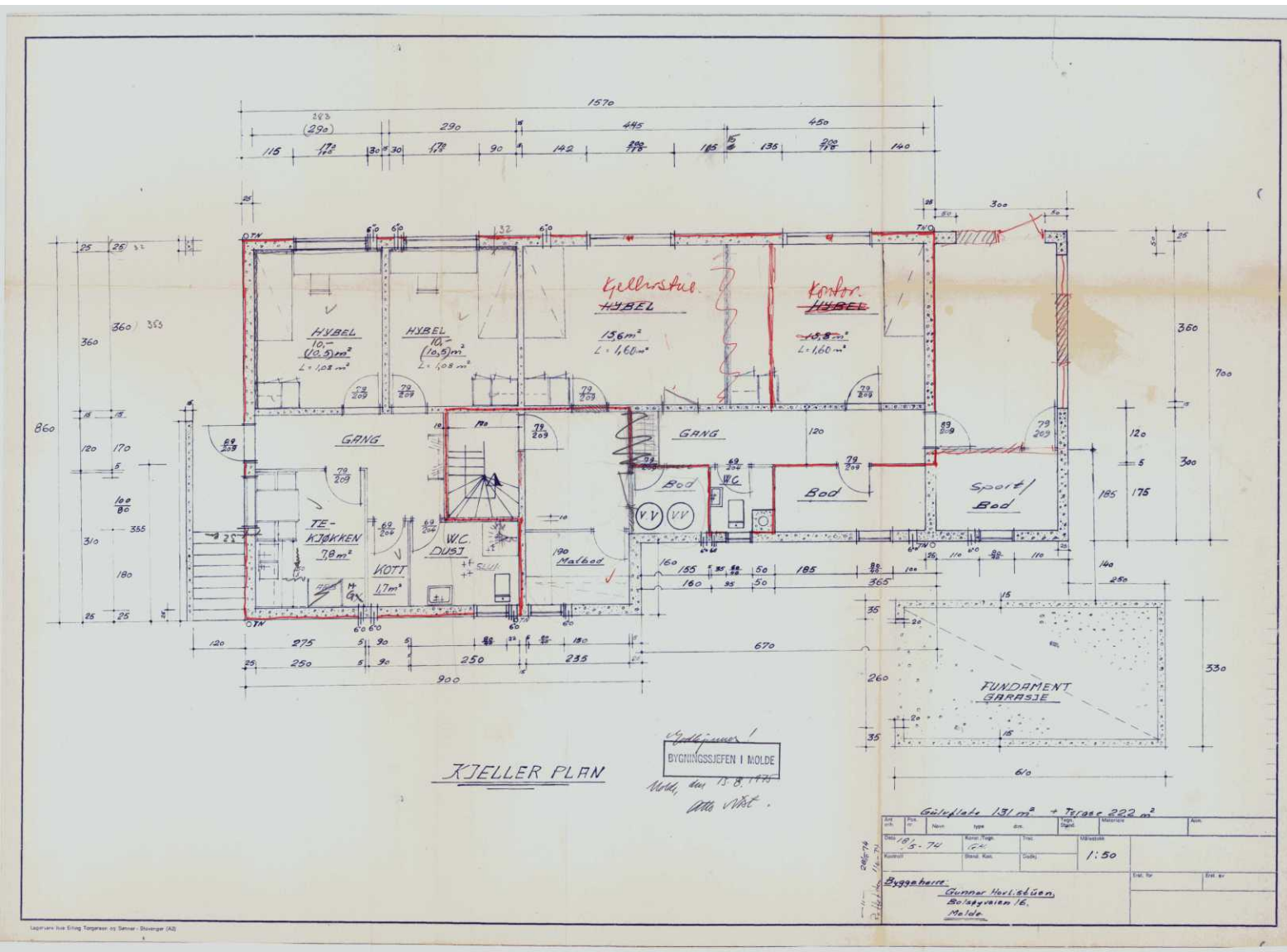
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

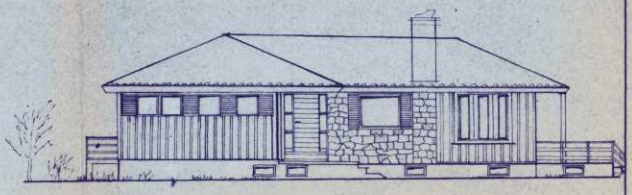


KJELLER PLAN

Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner - Stavanger (AS)

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

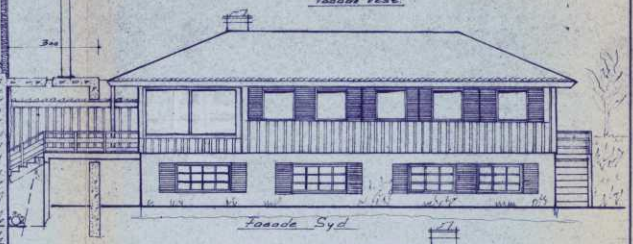

HYBEL
10,- (10,5)m²
L = 1,03 m²
HYBEL
10,- (10,5)m²
L = 1,08 m²
Gjelbrustue
HYBEL
15,6m²
L = 1,60 m²
Kontor
HYBEL
15,8m²
L = 1,60 m²
GANG
GANG
Bod
WC
Bod
Sport/
Bod
TE-
KJØKKEN
7,8m²
WC
DUSC
VASK
VOTT
1,7m²
Malbad
FUNDAMENT
GARASJE
KJELLER PLAN
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
Gulvflate 131 m² + Terrasse 222 m²
Byggherre
Gunnar Horlsrud
Bolstøyveien 16.
Molde
1:50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



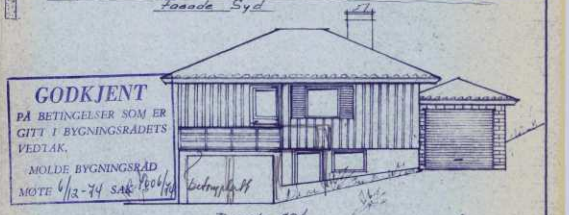
Fasade Nord



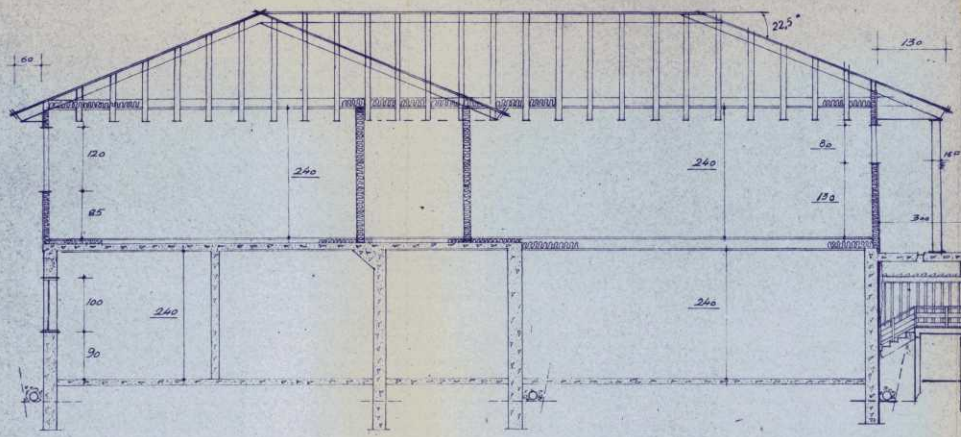
Fasade Vest



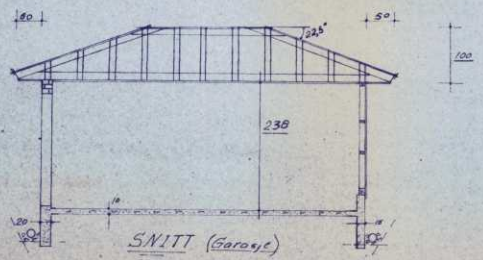
Fasade Syd



Fasade Øst



SNITT



SNITT (Garasje)

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 6/12-74 SAK 1006/74

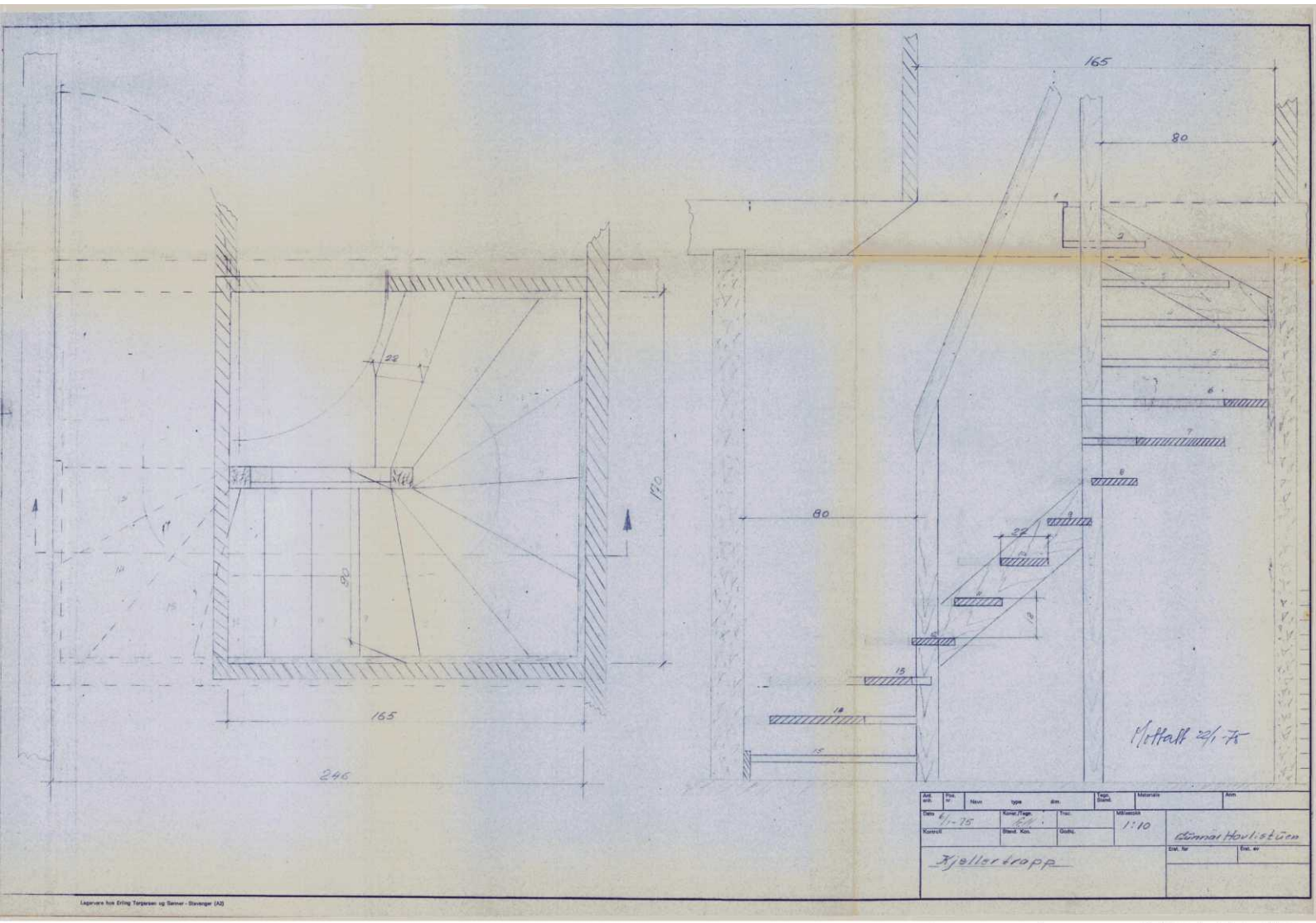
4 DES. 1974

Ant. enh.	Pos. Nr.	Navn	Type	dim.	Tegn. Stand	Materiale	Anm.
Dato 29/3-74		Kontr. Tegn. GH		Tras.	Målestokk 1:50 1:100		
Kontrollt		Stand. Kon.		Godkj.		Erst. for	Erst. av

Byggherre.
Gjermar Hevlistuen,
Bolteøyveien 16.
Molde

Leveres fra Erling Torgersen og Sønner - Stavanger (AS)

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



Ant. endr.	Hva. er.	Navn type dim.	Tegn. Stand.	Materiale	Anm.
Dato 6/1-75		Konstr./Tegn.	Trac.	Målestokk 1:10	Gunnar Haugland
Kontrollt		Stand. Kon.	Godkj.		
Kjellerdrapp				Erst. for	Erst. av

Leveranse fra Erling Torgersen og Sønner - Stavanger (AS)

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

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

HS/LH

AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

Arbeidssted (adr.)		Gnr./bnr./festenr.seksjonsnr.			Bygningsareal: Underets.	
Fannebostadvegen 29		29/471			1. ets.	8,0m2
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	
					3. ets.	
Nybygg	Hageredskapsbod	19.06.84	14.08.84	762/84	4. ets.	
Byggherre		Adresse			5. ets.	
Gunnar Hovlistuen		Fannebostadvegen 29, 6400 Molde				8,0m2

MOLDE 10.01.89

Bygningssjef

Sendes

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

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

JR/AS.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 14. august 1984.

Sak 762/84. Oppføring av hageredskapsbu i Fannebostadvegen 29, gnr. 29, bnr. 471.

Anmelder : Gunnar Hovlistuen
Byggherre: Gunnar Hovlistuen

Det søkes om godkjenning på oppføring av hageredskapsbu på ca. 8 m2 bak garasjen og inntil eksisterende forstøtningsmur mot naboens avkjørsel.

Bygningsrådet har i sak 761/84 innvilget dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 for oppføring av bua inntil 1.5 meter fra nabogrense.

Kvittert nabovarsel ligger ved.

Gunnar Hovlistuen søker om ansvarsrett.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Det er en forutsetning at de pålegg/vilkår som er gitt i dispensasjonssak 761/84 etterkommes.

2. Redskapsbua må oppføres med materialvalg, stil og farge som harmonerer med eksisterende bygning(er).

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

Gunnar Hovlistuen godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

K. J. Nesje K. Kjersem T. Moen

O. Nøst
bygningssjef

J. Reistad
avd. ing.

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

Sendes Gunnar Hovlistuen, Fannebostadvegen 29, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 15. august 1984

Otto Nøst

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

JR/AS.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 3. juli 1984.

Sak 628/84. Oppføring av hageredskapsbu i Fannebostadvegen 29, gnr. 29, bnr. 471.

Anmelder : Gunnar Hovlistuen
Byggherre: Gunnar Hovlistuen

Det søkes om godkjenning på oppføring av hageredskapsbu på ca. 8 m2 bak garasjen og inntil eksisterende forstøtningsmur mot naboens avkjørsel.

Bygningsrådet har i sak 627/84 innvilget dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 for oppføring av bua inntil 1.5 meter fra nabogrense.

Kvittert nabovarsel ligger ved.

Gunnar Hovlistuen søker om ansvarsrett.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Det er en forutsetning at de pålegg/vilkår som er gitt i dispensasjonssak 627/84 etterkommes.

2. Redskapsbua må oppføres med materialvalg, stil og farge som harmonerer med eksisterende bygning(er).

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

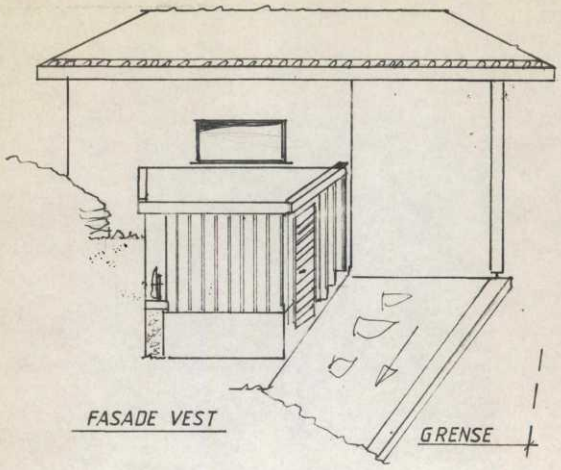
Gunnar Hovlistuen godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

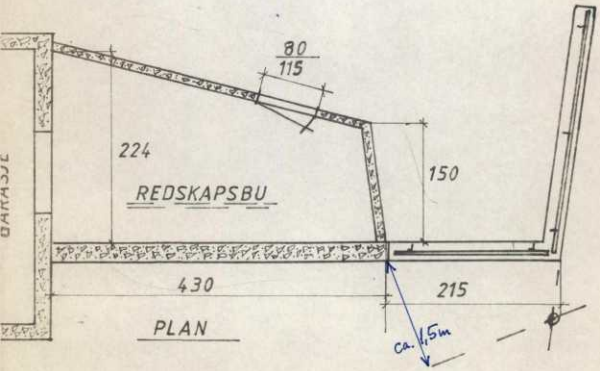
K. J. Nesje A. Harstad K. Kjersem T. Moen

P. Jenssen
overing.



FASADE VEST

GRENSE

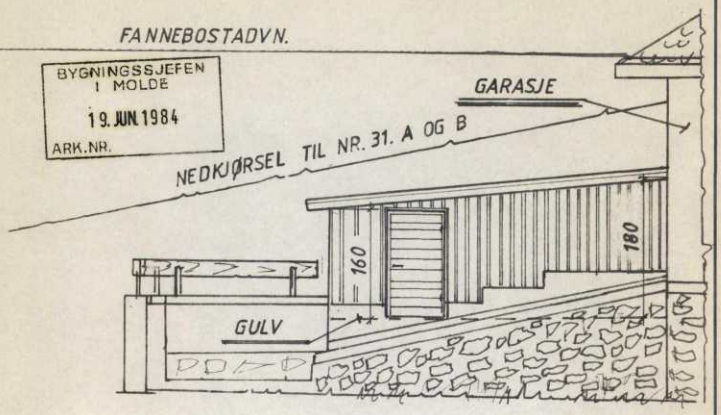


GRENSE

NEDKJØRSEL TIL NR. 31. A OG B

FANNEBOSTADVN.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
19. JUN. 1984
ARK.NR.



FASADE SYD

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 762/84 må iakttas og etterkommes.

Molde, 14/8 1984

Bygningssjef.

HAGEREDSKAPSBU	Målestokk 1:50	Tegn. G H	7.6.84.
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
GUNNAR HOVLISTUEN, FANNEBOSTADVN. 29.			
	Erstattet av:		

kopi A-3.

4561/0019

Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

! *Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.*

Utleier(e)

Navn: Gunnar Hovlistuen

Adresse: Fannebostadvegen 29

Postnr./sted: 6423 MOLDE

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

! *Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).*

Navn: [redacted]

Adresse: Fannebostadvegen 29 - sokkel

Postnr./sted: 6423 MOLDE

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

2. Eiendommen

Adresse: Fannebostadvegen 29, 6423 MOLDE

Gr. nr.: 29 Br.nr: 471 Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:

Kommune: 1506 MOLDE

3. Leieavtalen gjelder

[X] A: Hus eller leilighet

[ ] B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

[ ] C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

[ ] D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

[ ] E: Lager/annet lokale

Antall rom: 2 Bad [X] Kjøkken [X] Antall boder: 1 Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

[ ] Møblert [X] Umøblert * [ ] Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

*Noe møblert.

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? [X] Nei [ ] Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 7.500,-

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 12.

Leien betales til dette kontonummeret: [redacted]

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

☒ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Vann- og avløpsavgifter

☒ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☒ Kabel-TV er inkludert ☐ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☒ **A: Tidsubestemt avtale**

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 17.10.2022

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3

Eller

☐ **B: Tidsbestemt avtale**

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen **må** være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.*

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

☐ **A: Depositum**

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☒ **B: Garanti**

Garanti på kr: 22 500 Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: Flyktningtjenesten Molde

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ☒ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.*

! *Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.*

☒ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2 Antall vedlegg: 0

11. Underskrifter

! *Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.*

Sted: Molde Dato: 25.10.2022

Utleiers/fullmektiges underskrift: Gunnar Hovlistuen

Leiers/fullmektiges underskrift:

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

! *Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.*

Utskriftsdato: 07.09.2026

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.**	29	**Bruksnr.**	471	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fannebostadvegen 29, 6423 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 944,64 kr
Eiendomsskatt	12 022,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	8 936,00 kr
Vann	6 289,62 kr
Sum	**34 906,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	247 m2	12.63	1/1	0 %	3 118,87 kr	2 339,17 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	247 m3	12.70	1/1	0 %	3 135,91 kr	2 351,93 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	247 m2	15.01	1/1	0 %	3 706,85 kr	2 780,15 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	247 m3	14.60	1/1	0 %	3 607,43 kr	2 705,56 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	2 stk	3295.00	1/1	0 %	6 590,00 kr	4 942,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	1 016,25 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	957,19 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	573,60 kr
eSkatt - Boliger	0%	3474800 Prom	3.60	1/1	0 %	12 509,00 kr	9 381,75 kr
Bruksareal (BRA)	25%	247 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**36 064,11 kr**	**27 048,10 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 10.09.2026

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:	**29**	Bnr:	**471**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannebostadvegen 29, 6423 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 07.03.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 03.05.2023
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

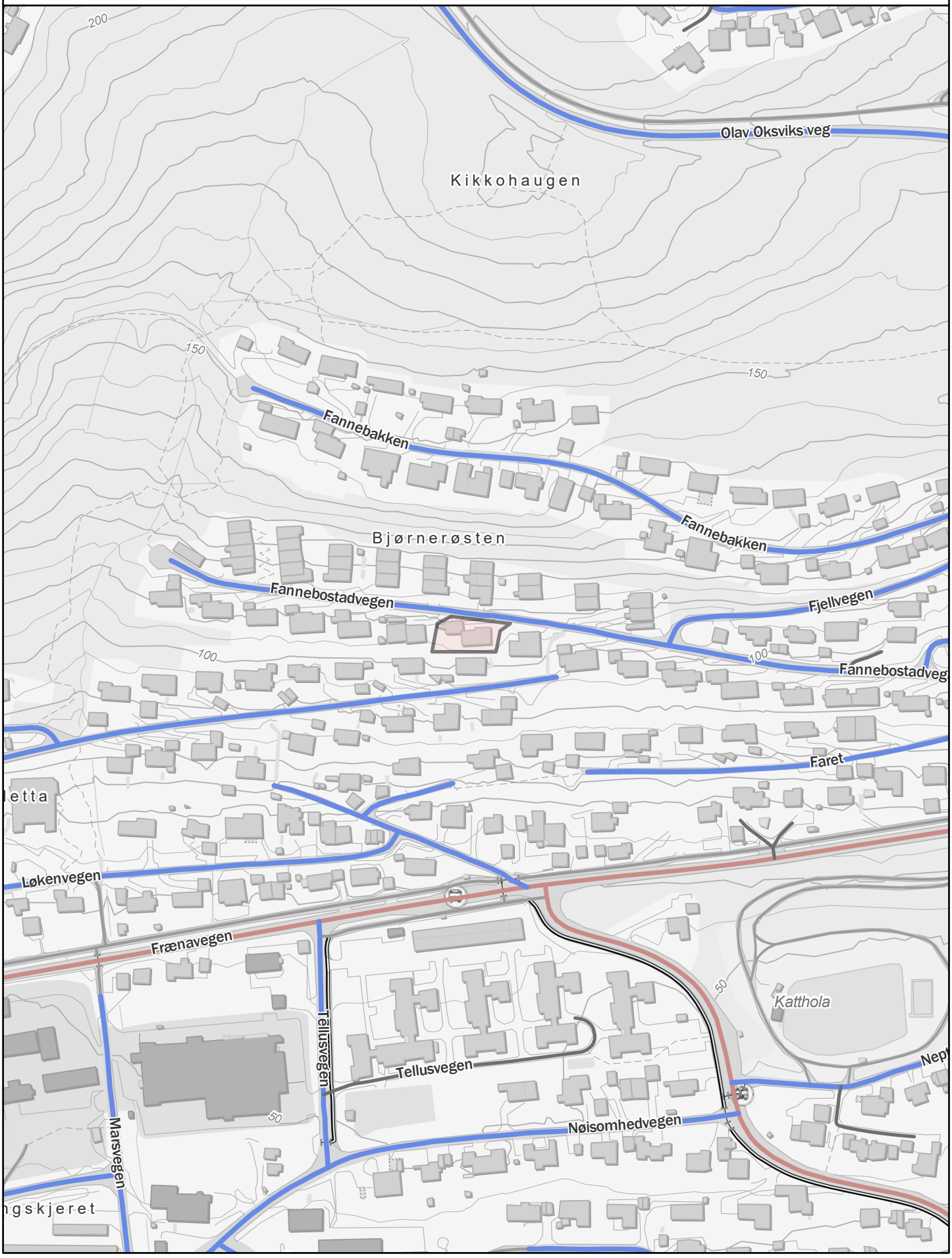
Kommune: Molde

Matr.nr. : 29/471/0/0

Adresse: Fannebostadvegen 29, 6423 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07/09/2026



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: 09.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**29**	Bnr:	**471**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannebostadvegen 29, 6423 MOLDE**						

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

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

2666

Dagbok nr. dbf. -8 APR. 1974

Romsdal Sorenskriverembete

MÅLEBREV
nr. 2338
Molde Kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
Fredag den 7.des.1973, på oppmålingssjefens kontor

Rekvirert av
~~Molde kommune v/tekn.rådmann~~
A/S Molde Tomteselskap

Parsell av
Bergli I, gnr.29, bnr.225

Betegnet
Fannebostadvegen 29

Hjemmelsinnehaver
~~Molde kommune~~
A/S Molde Tomteselskap

Innkalt til forretningen
Ingen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Tomta er utskilt etter godkjent reguleringsplan for området.

Arealet utgjør:..... 733,3 m^2

Tomtas form og beliggenhet framgår av målebrevskart i målestokk 1:500

Oppmålingssjefen i Molde,
7.des.1973

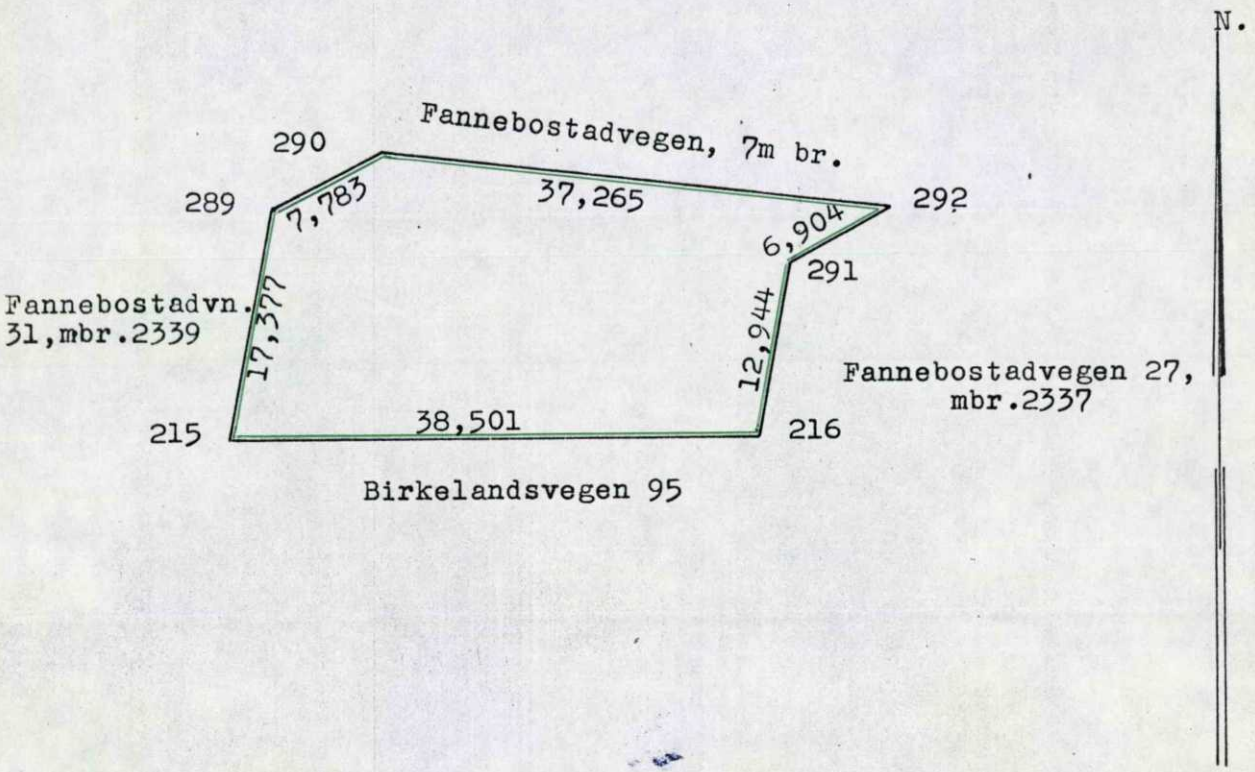
Kartvitne:

Dahltrykk - Molde 300 9 73

KART

Jnr. 2338

Over Fannebostadvegen 29 **Målestokk** 1:500 **Areal** 733,3 m²



Koordinater, N.G.O.

Nr.	Y	X
290	-59121,711	529650,721
292	-59084,696	529646,408
291	-59090,700	529643,000
216	-59093,200	529630,300
215	-59131,700	529630,300
289	-59128,600	529647,100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/2667/60
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 09:17

Dagbok nr. 2667 dbf. -8 APR. 1974
Romsdal Sorenskrivarembete

Stm. kr. 75,- kassert med tung

S K J Ø T E

A/S Molde Tomteselskap skjøter og overdrar herved til
Gunnar Hovlistuen født 7/5 1930
byggetomten Fannebostadvegen 29 i Molde
for en kjøpesum stor

kr. 7.333,-

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

   Kjøperen/tomteeieren har framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning påhviler ansvaret brukerne i fellesskap for den del av ledningen som brukes felles.

2. A/S Molde Tomteselskap kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom ovennevnte kjøper, utpekt av kommunen, ikke har iverksatt bebyggelse godkjent av bygningsrådet innen en rimelig tid. Dog kan tomteselskapet tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

Molde, den 8 april 1974

A/S MOLDE TOMTESELSKAP

Arnfred Berild
formann

Jeg/vi bekrefter herved at Arnfred Berild egenhendig har undertegnet skjøtet i mitt/vårt nærvær og at han er over 20 år.

Thor Sætherø
advokat

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fannebostadvegen 29, 6423 Molde
Gnr. 29, Bnr. 471, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260129

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.
