PRIVATMEGLEREN

# FJELLBRUVEGEN 16

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Meglers verdivurdering

Servitutter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellbruvegen 16 , 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 423

**Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 229 m²**



**Befaringsdato:** 31.03.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25061 **Referansenummer:** ID6860

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takst og eiendomsrådgiving AS

**Rapportansvarlig**



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med oppføringsår 1971. Boligen er i stor grad original vedr konstruksjoner og tekniske anlegg. Det har vært skiftet kjøkken innredning en gang etter byggeår og bad, toalett rom og bad har vært letter overfalte oppusset en gang tidlig på 90 tallet, og taktekking ble lagt ny i 2019. Ellers er boligen i vesentlig grad original.
Alder på 54 år - og registrerte forhold tilsier at man står overfor ett ikke uvesentlig rehabiliterings program i årene fremover.

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

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Det er innredet ett soverom syd/vest i 1 etg. som på tegning er angitt som bod. Likeledes er det innredet en kjellerstue som var disk rom på tegning. Kjellerstue har ikke godkjente vinduer, rømming, eller dagslys.

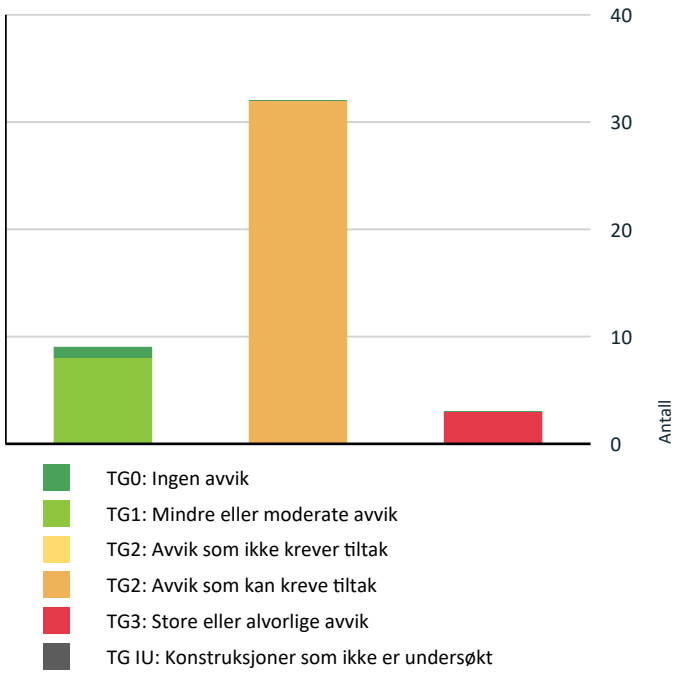
**Garasje og bod**

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

I byggevedtak for garasje ble det godkjent plassering slik garasje er oppført forutsatt at den ikke ble bygd sammen med boligen. I dag er garasje og bod bygd sammen med boligen

# Sammendrag av boligens tilstand

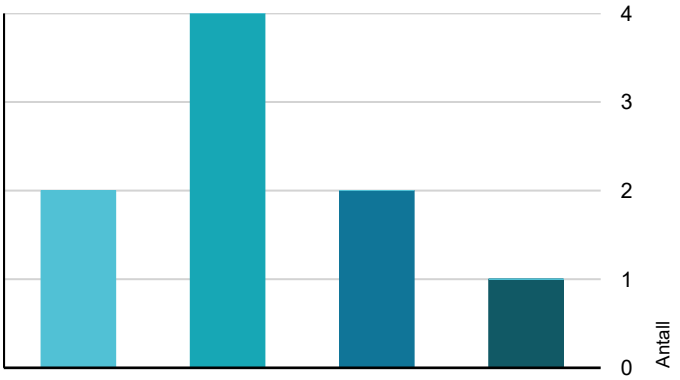
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

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 naturligvis 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.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Kjellerdør** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

# Sammendrag av boligens tilstand


- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1971

**Kommentar**
Registrert i grunnbok

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av type Decra stålpanner på lekter over undertaksplater, Rundt luftelyrer er det synlig noe papp over undertaksplater.
Papp ser ut til å være eldre - der det er mulig å se noe av dette og det kan ikke utelukkes at papp/undertaksmembran ikke ble lagt ny da tekkingen ble skiftet. TG 1 gjelder derfor taktekkingen, og undertaksmembranen er ikke vurdert da det ikke e nok grunnlag for å gi vurdering på den

Oppgitt år er å anse som ett anslag.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med øvrige beslag over tak som luftelyre, pipebeslag og feiestige av lakkert/plastisol belagt/pvc med steingranulat.
Nytt blybeslag rundt pipe i 2024. Ellers er sannsynligvis det øvrige av beslag og annet over tak fra tidspunkt for skifte av taktekking, men det heldekkende pipebeslaget ser ut til å være noe eldre.

Takvinkel er ca 27 grader. Dette er grense for krav om snøfangere i henhold til byggeforskriftene, men Decra anbefaler snøfangere først over 30 grader. Det er derfor ikke gitt avvik på dette her.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.
Vegg vest har skiftet det meste av kledning på ett eller annet tidspunkt. Ellers i hovedsak original kledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

For deler av vegger er det lagt opp klosser under overliggere og derav ingen lufting av kledningen. Andre områder og det meste av original kledningen har lufting, men der er det ikke musesperre. Manglende lufting kan medføre fukt og råte i kledningen. Vegg skal ha 23 mm lufting og det må være en sammenhengende åpning i nerkant av vegg på minimum 10 mm, og helst mer. Manglende musesperre kan medføre at det trekker inn mus i vegg og takkonstruksjon/bjelkelag.

Det er råte i noe trebord på levegg vest, ett lite område i nedre del midt på vegg nord, og på kledning sør som ligger over takoverbygget for vedskjul på øst vegg. Dette avdekt som stikkprøvekontroll, og det er derfor store områder som ikke er detaljkontrollert, og det er også gjort kontroll fra bakkenivå, altså fra noe avstand på en god del av vegger. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes mer av samme type.

Noen eksempler på funn av råte i bilder som vedlagt under.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det anbefales å gå nøye over yttervegger for nærmere kontroll for å avdekke for skader. Så skite ut det som avdekkes av skadet kledning. Det bør etableres lufting i nerkant av kledningen, og det bør monteres musesperre.



Dette er kledning på levegg på veranda mot vest. Råte.



Dette er under dekket på veranda vest. Råte

# Tilstandsrapport



Dette er eksempel på råte i nedre del på nordsiden



Råte i bord på vegg mot garasje over skjermtak/vedskjul

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av tre med fagverk takstol og undertaks plater med papp undertaksmembran.

Tilkomst til kryploft via luke og stige i gang.

Isolert loftbjelkelag med papp vindsperre. Dampsperre mot varm side, men den er det naturligvis ikke mulig å kontrollere i noe særlig grad. Spalter/brettex kassetter langs raft for lufting og ventiler i gavlvegger. Utvendig er det en smal stripe - ca 10 mm som lufting inn i raftekasse.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en del fuktskjolder i undertaksplater flere steder og spredt over det meste av tak. Mindre i midtre del enn øst og vest. samt ved gradrenner. Også rundt pipe, luftelyre og der det tidligere var luftelyre for bad og toalett er det skjolder.
Det er også noe tynt lyst belegg på nedre del av undertaksplater enkelte steder. Mest i østre del av takkonstruksjon. Belegget er sannsynligvis muggsopp. Dette er ikke uvanlig, og kan ha sammenheng med fukt på overflater av undertak som følge av luftlekkasje opp fra varm side. Mest sannsynlig er det kondens som årsak, men dette kan også skje grunnet fukt i plater fra overside - altså som følge av lekkasjer, men det meste av dette var i områder med lite andre symptom at det har vært lekkasjer. Det ble som følge av det som ble visuelt registrert på overflater - gjort en del fuktsøk med protometer MMS der det ble satt inn piggelektroder for å måle fukt i både undertaks plater og i sperrer i samme område. Måleinstrumentet er lite egnet for undertaksplater, men det gir signal hvis det er vått. Ingen av kontrollpunktene hadde unormal fukt på befaringstidspunktet.

Det indikerer at dette er eldre forhold der man ser kraftige tørre fuktsjolder, og det kan indikere at det som er av muggsopp belegg muligens er forhold som oppstår under årstider da man skifter fra varmt til kaldt klima.

En del luftespalter langs raft er presset opp i spalten og derav tette. Redusert og manglende lufting inn i konstruksjonen vil bidra til mer kondens i de områdene som er nevnt her.

Takluke har ikke pakning - og det er en del luftlekkasje rundt denne og opp i konstruksjonen.

Luftekanaler fra bad og toalett rom er frakoblet lyre over tak, og lyre er fjernet. Kanalene slipper derfor varm luft fra både bad og toalett opp i takkonstruksjonen

Over ventilasjonskanalene fra bad og toalett er det fjernet en luftelyre. Der lyre var ført gjennom tak er det ikke undertaksplate eller under taks membran. Kommer det inn vann på undertak over dette området så renner det ned på isolasjon i kryploft

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Alle luftspalter langs raft må åpnes til minimum 50 mm slik de opprinnelig var tiltenkt. Så bør det åpnes bedre spalte i raftekasser utvnedig til samme åpning, og så påsettes insektnetting. Dette for å få nok lift inn i raftekasse og videre oppover i spalter og inn i konstruksjonen.

Luftekanaler fra bad og toalett må samlet og føres opp og til over tak.

Det som er av muggsopp/tynt lyst belegg er ikke av større format, og mest i østre del av tak. Men det bør vaskes bort med klorblandet vann. Slik får man det bort, og på den måten kan man også følge med om problemet er løst - altså etter at lufting av konstruksjonen er forbedret.

Det bør legges under tak og membran over området der hvor det var en luftelyre tidligere som er fjernet slik at eventuelt vann på undertak over dette området ikke fører vann ned til gulv og isolasjon i kryploft.

# Tilstandsrapport



Div bilder av stikkprøver med protimeter fuktindikator. Ikke unormal fukt i noen av kontroll punktene. Alle verdier under 17 % er tørt tre



Lyst belegg sør/øst er muggsopp på undertaksplater



Ventilasjon fra bad og toalettrom er frakoblet lyre som var i tak og slipper luft opp i kryploft. Uheldig løsning som kan bidra til mer kondens og fukt.



En god del av luftespaltene nede ved raft er tette/presset igjen og må åpnes.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Blyglass vindu i kjellerstue

Vindu i vaskerom har skiftet glass en gang etter byggeår. Ellers originale vinduer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal brukstid for vinduer er ca 45 år. Normal levetid for isolerglass før punktering kan skje er 25 år. Alder er avviket i dette tilfellet. Vinduer har passert normal teknisk brukstid. Ett vindu i soverom øst er ikke mulig å åpne innover i rommet. Vindu i soverom syd har løs pakning. Vindu i soverom vest har begynnende råte i nerkant av ramme og karm og det er begynnende råte i nerkant av ramme på østvegg også. Ellers en del tørke/svinnsprekker og slitasje utvendig. Punkteringer kan skje når som helst.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Vinduer i boligen er generelt moden for utskifting.




Råte i nerkant av karm på vindu på vestvegg

## TG 2 Dører

Hovedytterdør og vaskeromsdør er hvitmalte dører av tre. Balkongdører av tre med 2-lags glass.
I balkongdører er det mulig å avlese stempel som kan tolkes som 93/95. I følge eier ble dørene i 1 etg skiftet omlag samtidig en eller annen gang på 90 tallet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Ytterdører har passert halv brukstid med god margin, men har ikke synlige skader eller mangler utover noe oppsprukket trevirke i nedre del av balkongdør. Det meste av dette er elde og slitasje i henhold til alder. Isolerglass kan punktere med denne alderen

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utover vedlikehold er det ikke større skader og mangler registrert. Vedlikehold av dører på normal måte vil kunne forlenge restbrukstid.

# Tilstandsrapport



Tørke/oppsprukket treverk i nedre del av begge balkongdører

## TG 3 Kjellerdør

Malt enkel dør av tre med glassfelt med enkelt glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dør må påregnes skiftet. Det må videre gjøres tiltak med platt og avløp utvendig foran dør for å hindre vann å trekk inn mot dør og til gulv i kjeller

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Råte i nedre del av karm og ramme på kjellerdør



Fukt og råte i nedre del av karmer og terskel på kjellerdør. Høy fuktverdi i gulv innenfor dør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritthengende balkong foran soverom syd. Understøttet veranda foran stue mot syd. Søyler til grunn, men vanskelig å se på god måte eksakt byggemåte. Dekkke av terrassebord og rekkverk av tre.

Mot vest er det en mindre terrasse av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk på veranda og terrasser er henholdsvis 75 og 85 cm. Åpninger i rekkverk er over 20 mm og rekkverk kan derfor klatres i.
Veranda foran stue mot sør har en setning midt på der dekke siger ned. Dette er godt synlig når man står foran veranda og ser på linjene i dekket og rekkverk.

Stablesteinmurer for terrasse vest heller ut/har setninger. De er synlig skjeve. Rekkverk over murene er skjeve som følge av dette. Noe råte i bunnstokk på rekkverkene på terrassen vest.

En liten del av veranda vest har levegger og takoverbygg med stålplater som tekking. Det er rusten overflate på tekkingen

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Redusere åpninger i rekkverk. Rette opp veranda med setning sør. Her må det sannsynligvis gjøres bedre arbeid i grunn med komprimering og stabilisering av grunn der søyler settes. Rette opp eller bygge nye murer for rekkverk på terrasse vest. Skifte bunnstokk med råte for rekkverk vest.



Omlag midt på veranda har konstruksjonen seget ned og har synlig helningsavvik



Rusten ståltak over den takoverbygde delen av veranda

# Tilstandsrapport



Skjev mur med skjevt rekkverk



Rekkverk er under 90 cm og det mangler handrekke på vegg



Skjev mur med skjevt rekkverk



Mangler handrekke på begge sider, og der trappen er over 50 cm fra grunn skal det også være rekkverk

## TG 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp, trapp til vaskeromsinngang og kjellertrapp er støpte/betongtrapper med skifer på trinn
Rekkverk av malt metall på kjellertrapp og på trapp til vaskeromsinngang.

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Kjellerhals har en del sprekker i puss og vange nord heller litt sør. Antatt som følge av jordpress. Det mangler handrekker i kjellertrapp og på hovedinngangstrapp. Rekkverk av metall på trappene er 85 cm. Kravet da boligen ble oppført var 90 cm.

Det er bom i en god del flis på trinn i alle trapper. Mest i kjellertrapp. Her betyr bom at skifer er løs. I nedre platt av kjellertrapp er det sluk/avrenning. Kjellerdør har råte og det er fukt i gulv i rommet innenfor døren som indikerer at det trekker inn fukt fra nedre platt i kjellertrapp. Mulig sluk har vært tett eller avløpet ikke fungerer som det skal.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å lukke avvikene må man forsterke kjellerhals og lokalt reparere mur i synlige områder. Videre må rekkverk heves og det må monteres handrekker der dette mangler. Det må gjøres tiltak på nedre platt i kjellertrapp som følge av at det trekker vann inn til kjellerdør og gulv i rommet innenfor kjellerdør.



Mangler handrekker på begge sider i kjellertrapp, og kjellerhals sprekker og har en antydning til kuving mot sør grunnet sannsynligvis jordpress fra nord

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv. Laminat i hele 1 etg med unntak av vaskerom, bod og soveorm vest som har vinylbelegg og bad som har flis. I kjeller er det furugulv i lakkert og natur overflate. Ett rom med vegg til vegg teppe.

Vegger: I 1 etg er det platekledde vegger med tapet, malt tapet og noe MDF plater. Aquatil våtromsplater i bad. MDF plater i vaskerom. I kjeller er det malt strie, malt og natur panel i hovedsak.

Himling: Malte takplater i 1 etg. Malt og natur faspanel i kjeller.

Varierende alder og typer overflater i ulike rom.

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag med antatt spongulv over og panel under. Kontrollert helning i stue, kjøkken og gang.

I kjeller er det tregulv over betong, men det er ulike høyder/høydeforskjeller i ulike rom og ukjent oppbygging av gulv. Det er ikke gjort kontroll av helning i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, flere steder, men i stue er det fra vegg sør og mot vegg nord avvik på 18 mm der gulv stiger ut mot vegg nord. Mest helninger siste 3-4 m.

n.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

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.

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Det anbefales å måle radon.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er tegl røykpipe med to røykrør. Ett rør for opprinnelig oljefyr med varmluft og en for peis og vedovn. Kun rør for vedovn og peis er i bruk. Dette er rør sør
Stålbeslag over tak og sotluker i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder alene tilsier at det kan påregnes krav om rehabilitering av røykpipe i tiden fremover. Under siste kontroll av pipe og ildsted ble det anmerket at det er kortere avstand mellom indre røykrør og brennbart materiale (mindre enn 23 cm), og nordre skorstein er ikke synlig for inspeksjon. Dette er antatt i kjøkken der skorstein er innkledd på en side.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Så lenge nordre skorstein ikke er i bruk, noe den ikke er nå, så vil det antakelig ikke blir stilt krav om å avdekke denne, men avstand mellom indre røykrør og brennbart materiale må påregnes at det blir gitt pålegg om å endre ved neste kontroll.

Alder på pipe tilsier at det kan bli gitt pålegg om å rehabilitere røykrør i tiden fremover.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er godt synlig spor av fukt på overflater av tre i form av at gulvbordene har kuving flere steder i ulike rom i kjeller. Mest i kjellerstue, midtre rom( rommet med "bar" og rom nord/vest, men det er også indikasjoner på fukt andre steder i de fleste rom når man gjør kontroll med protimeter MMS fuktsøker. Det er varierende utslag på overflater av gulv og nedre del av vegg, og enkelte steder inne i vegg der det er luker eller åpninger man kommer inn i veggkonstruksjon. I de område med mørke skjolder i tre i de to førstnevnte rommene er det opp til 100 % fukt. Ellers variere det mellom 17 og opp mot 50 % i veggkonstruskjon og på overflater av gulv og gulv list. Laveste verdier på overflater sør i kjellerstue og hobbyrom sør/øst

Alt av fukt over 17 % kan gi sopp og råteskader og forhold mellom 17 og 20 % må følges med jevnlig. Alt over 20 % har fukt som det må gjøres noe med for å unngå skader. Har det stått 20% eller mer over tid, og særlig fra rundt 30 % og oppover så kan det sannsynligvis være skader i form av sopp og råte.

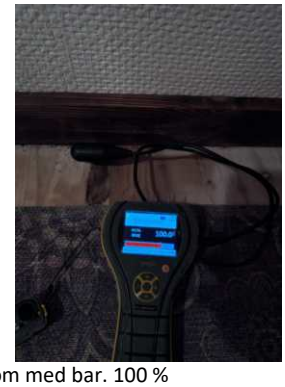
**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

# Tilstandsrapport

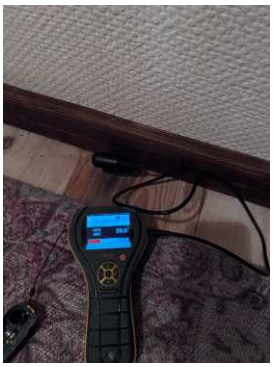
Det anbefales at alt treverk i på gulv og i nedre del av vegger i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Men for å kunne oppnå tørre/tørrere betong og murkonstruksjoner i kjeller må utvendig tiltak med rehabilitering av drenssystem utføres.

Kostnadsestimat her er helt umulig å sette, da man ikke vet hva som må til av tiltak samlet, og man har ikke oversikt over skader i skjulte vegg og gulvkonstruksjoner.
Det er derfor satt ett symbolsk beløp som estimat som man ikke må henge seg for mye opp i.

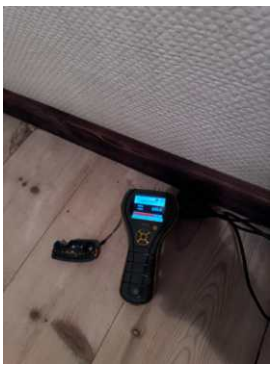
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



I midtre rom nord/rom med bar. 100 %



I midtre rom nord/rom med bar. 39 %



Fortsatt midtre rom - 100 %



Saltufelling som følge av fuktopptak i skillemur midt i bygget. Dette er rom med bar.

## TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp av tre med malte vanger og laminat på trinn.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i nedre del av trapp er under 2,1 m.

**Konsekvens/tiltak**
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Frihøyde i nedre del av trapp er det vanskelig å gjøre noe med.

## TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede dører i hele 1 etg. Alle dører er skiftet etter byggeår.

I kjeller er det blandede type dører fra glatte finerdører, furu trefyllingsdør og malt glatt dør med påsatte lister

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Liten skade/hull i dør fra soverom til bad. En dør i kjeller kniper i karm. Skyvedør til kjøkken kan ikke brukes, da det ligger ett blad inne i vegg og stopper dør

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Justering og småreparasjoner av dører er påregnelig. Fjerne blad i vegg til skyvedør

## Andre innvendige forhold

Det står en gammel oljefyrt fyrkjele for vamluft i bod/teknisk rom nord/vest i kjeller. Denne er utlevd og bør fjernes

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

## Generell

Bad oppusset tidlig på 90 tallet i følge eier. Eksakt år ikke oppgitt, men vi legger inn 1992 om år her.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Malte takplater i himling og Aquatil våtromsplater på vegg.
Siste oppussing i ca 1992

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

Aquatil våtromsplater er ikke godkjent som membran i våtrom

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Så lenge man benytter dusjkabinett med tett løsning fungerer dette i praksis.
Alder på plater og tidspunkt for siste oppussing tilsier at man står overfor rehabilitering av bad innen kortere tid.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler. Siste oppussing ca 1992

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er 10 mm total høydeforskjell mellom topp gulv til gang og til topp slukrist. Lokalt fall er 6 mm fra nord og 9 mm fra øst. Det er derav en god del avvik på fallforhold i gulv

Det er bom i en stor del flis. Mest fra midten og sørover og noe ved dør til soverom. Flisene som har bom er løse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Alder sidens siste oppussing, ikke indikasjon på membran, løse flis og avvik på fall tilsier at gulvet er moden for oppgradering

Estimat på dette er satt under membran.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Original soil sluk fra byggeår. Ingen opplysninger om membran og ingen synlige forhold som kan indikere bruk av membran.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det benyttes dusjkabinett i dag og det må det også gjøres i fremtiden, men med alder på 54 år på sluk, og en sluk type det ikke er mulig å feste membran til, og ingen ting som tilsier at det er membran, så må det påregnes oppgradering av gulv med ny sluk og ny membran inne kort tid

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk med ventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksventil fra bad er frakoblet lyre over tak og slipper ut luft i kryploft.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra vegg i soverom og mot bad.
Ikke utslag på fukt i målepunkt.

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

# Tilstandsrapport



Ikke fukt i målepunkt

1. ETASJE > VASKEROM

## Generell

Vaskerom med grunnkonstruksjoner og tekniske anlegg fra byggeår, men veggplater og gulvbelegg er skiftet en eller annen gang på 90 tallet.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Malte MDF plater på vegg og malte takplater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Malte MDF plater er ikke fuktbestandige og de er ikke godkjent som membran i våtrom. Det er ett avløpsrør i vegg/rørstuss like under stål skyllekar

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skifte veggplater i våtsoner. Hull/rørstuss under skyllekar bør plugges.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på betonggulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til kjøkken og sluk. Dette er lagt som lokalt fall ca 1,5 rundt sluk. Ellers flatt gulv. Det bør være 1:100 fall i hele gulvet i denne type gulv, men avvikene her er av mindre karakter og ved å gå over belegget ved alle terskler slik at man er sikret at gulvet er tett opp til minimum 25 mm over sluk, så vil dette fungere i praksis.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forutsatt at belegget er fra 90 tallet, så har dette oppnådd normal teknisk brukstid

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soil sluk med klemring. Vinyl belegg som membran.

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

Eier opplyser at ved tapping av vann fra skyllekar så svelger det ikke unna i avløp - og ved større vannmengde kan det flyte opp vann i sluk og trekk litt utover gulv. Dette har vært slik siden byggeår, men eksakt årsak vet man ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Med delvis tett avløp og sluk på 54 år så tilsier dette at sluk og avløp må påregnes utskifting innen kortere tid

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate av laminat med nedfelt stål skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak med ventil i himling. Tilluft fra ventil i vegg

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Videre bør det etableres tilluftspalte under dør til feks kjøkken

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag

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



Ikke fukt i målepunkt i vegg mot vaskerom

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Benker og skap med heltre eikefronter ned profil. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Innbygd stekeovn og platetopp. Ellers lagt opp før løse hvitevarer.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Normal elde, slitasje og utidsmessighet i henhold til alder. Blandebatteri drypper litt tidvis.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppussing av innredning er påregnelig. Skifte blandebatteri

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte takplater. Malte MDF plater på vegg. Laminat gulv.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Vegghengt wc. Naturlig avtrekk over tak.

År 1992 er ett ca anslag gitt av eier.

**Årstall:** 1992

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved/i innbygd sisterne som kan avdekke og stoppe vann ved en eventuell lekkasje fra sisterne.

Avtrekk er i dag frakoblet lyre over tak, og slipper luft opp i loftrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber. Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Stoppekran på inntak i kjeller. Synlige stoppekraner flere steder.

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

Anlegget har passert normal teknisk brukstid. Utvendig stoppekran ikke registrert

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utvendig stoppekran bør avdekkes. Alder tilsier kort gjenværende brukstid

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av soil/støpejern. Alt fa byggeår. Antatt støpejern i gulv og ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Det er en feil med avløp fra vaskerom der avrenning går tregt og det kan flyte opp i sluk ved nedtapping fra skyllekar. Ukjent hvor feilen ligger. Det kunne ikke avdekkes lufting på kloakk i kryploft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ved oppgradering av kjøkken og våtrom er det påregnelig at dette utløser utskifting av avløpsrør og sluker.

Undersøke nærmere hvor lufting på kloakk kan være, og om den faktisk finnes.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og noen vinduer. Naturlig avtrekk over tak fra våt og sanitærrom. Ventilator i kjøkken

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Avtrekk fra bad og toalett rom gikk tidligere opp til samle lyre over tak rett over toalett rom. Lyre over tak ble fjernet da taktekking ble skiftet, og nå slippes luft fra disse kanalene ut i kryploft. Uheldig løsning som gir dårlig avtrekk i bad og toalett, og det slipper ut varmluft som kondenserer i kryploftet.
Ellers gir naturlig ventilasjon lavt luftskifte etter dagens normal krav. Særlig kjeller og soverom vil har lavt luftskifte.

**Konsekvens/tiltak**
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mekaniske avtrekk fra våt og sanitærrom samt fra kjeller bør vurderes, kombinert med at det under dører bør etableres spalter under dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kanaler fra bad og toalett rom er koblet fra det som var lyre over tak og slipper luft opp i loftrommet. Uheldig løsning

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue. Pumpe fra 2006

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er en relativt kraftig ulyd i motor i utedel.

Normal brukstid for varmepumper er ca 15 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alder på pumpe og ulyd i utedel tilsier at det er påregnelig å måtte skifte pumpe innen kort tid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Varmtvannstank

VV bereder på 200 liter i kott i kjeller.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i gulv eller annen fuktsikring der tank er plassert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Varmekilder.

Det er gulvvarme i bad, vaskerom og det er en bryter i kjeller/hall der det står gulvvarme på bryter.
Luft varmepumpe i stue. Vedovn i kjellerstue. Der det ellers er varmekikilder er det panelovner.

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

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Normalt skjult anlegg for det meste. Noe åpent i kjeller og enkelte strekk ellers som ligger åpent. Det er automatsikringer i fordelerskap.

Skiftet innhold i fordelerskap etter byggeår, men eksakt år for dette er ikke kjent.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **0**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Skiftet innhold i sikringsskap etter 1999. Samsvarserklæring på dette foreligger ikke**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Eldre/originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.**

    **Videre kan anmerkes at når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget.**

    **Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Taksttmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert brann og innbruddsalarm fra Avarn i boligen. Dette er abonnements basert og skal ny eier overta dette må abonnement overføres.
6 kg pulverapparat i gang i 1 etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er sannsynligvis avløsmasser med kultet tomtegrop med sprengsteinmasser eller tilsvarende. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som kan stadfeste grunnforhold

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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. Det er kun sett noe mindre grunnmursplast på mur under balkong foran soverom syd. Ellers ingen spor av fuktskring på grunnmur

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein av type trønderblokk. Utvendig pusset og malt i synlig områder. Innvendig påforet og panel og platekledd

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er med unntak av ett lite område under balkong syd - ikke sett spor av utvendig fuktsikring av grunnmur.
Enkelte mindre riss og sprekker i murpuss utvendig er synlig, men ikke større sprekker eller indikasjon på setninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Når drenering oppgraderes vil det også blir montert ny fuktsikring på grunnmur under bakkenivå

## TG 2 Forstøtningsmurer

Stablesteins mur mot øst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mur av stablestein mot tomtegrense øst har helling mot vest som følge av jordpress.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Mur må tas ned og stables opp på nytt. Det bør legges drenerende masser bak mur. Også murer av samme type vest på eiendommen har skjevheter.



Skjev støtte mur øst på tomten. Mur heller mot vest

## TG 2 Terrengforhold

Asfaltert plass nord for bolgien

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er fall på asfaltert plass ned mot bygning og grunnmur.
Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved oppgradering av drenering bør terreng justeres med fall fra grunnmur rundt hele boligen.



Asfaltert gårdsplass har stort sett fall mot sør og bygning/grunnmur

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier ble det lagt ny kloakk ledning i 2023, da kommunen ga pålegg om å separere avløp og overvann/drenering.
Eksakt hvor langt inn det ble skiftet rør vet man ikke, men eier opplyser at det er en samlekum under terrasse - og det kan sannsynligvis være skiftet rør fra gate og til samlekum. Derfra og inn til kjeller er det antatt rør fra byggeår.

Vannrør utvendig er det ingen opplysninger om, og det kan da sannsynligvis være fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør fra gate og inn til samlekum fra 2023 og vil normalt være i TG 1 som følge av alder. Ellers har både vann og avløp utvendig oppnådd normal brukstid som er 50 år. Det er ingen kjente og opplyste feil eller mangler med utvendig rør. Det bør påregnes kortere gjenværende brukstid på rør i grunn fra byggeår.

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

Anlegget fungerer uten kjente og opplyste feil eller mangler, men ting kan plutselig oppstå på anlegg med denne alderen.

## TG 2 Oljetank

Eier opplyser at oljetank er tømt for olje og den er fylt med grus/singel. Om dette er innmeldt til kommunen er ikke opplyst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør undersøkes nærmere om det kan fremskaffes dokumentasjon på sanering av tank

# Bygninger på eiendommen

## Garasje og bod



**Anvendelse**
Garasje og bod

**Byggeår**
1975

**Kommentar**
Byggeår for garasje. Bod tilbygd på 90 tallet.

**Standard**

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Garasje har støpt gulv og betong grunnmur/yttervegg nord og ringmurer. Bindingsverk over mur. Tilbygd bod har støpt gulv og ringmur/grunnmur av leca.
Pulttak av tre med bærende under tak av bordtro. Taktekking av asfalt papp. Avrenning av tak mot øst.
Bod er innvendig kledd i himling og på vegg av tre med panel. Garasje har huntonitt plater.

Leddport av metall med el. portåpner. Sidedører av tre i garasje og bod. Ett eldre kobla vindu og ett vindu med isolerglass i bod.
Strøm og lys og både garasje og bod.

Det er råte i nedre del av sidedør til garasje. Videre noe råte i trepanel på østvegg i bod, og på levegg sør - over tak for vedskjul på østvegg av bolig.
Dette er sett som stikkprøver og det kan være mer av samme karakter. Ellers er det mye lagret i både bod og garasje og noe nærmere undersøkelse er derav ikke gjort innvendig.
Samlet må det påregnes en del vedlikehold og reparasjon.

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

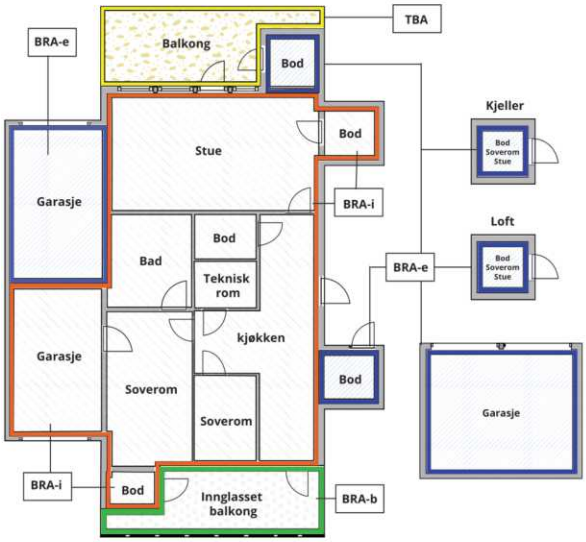
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 120 | | | 120 | 55 |
| Kjeller | 109 | | | 109 | |
| **SUM** | **229** | | | | **55** |
| **SUM BRA** | **229** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, Gang m/trapperom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Mellomgang til soverom vest, Bod | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, Kjellerstue, Teknisk rom/fyrrom på tegning. Står en badstue modul i rommet, Bod, Bod, Bod, Bod, Bod | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er innredet ett soverom syd/vest i 1 etg. som på tegning er angitt som bod. Likeledes er det innredet en kjellerstue som var disk rom på tegning. Kjellerstue har ikke godkjente vinduer, rømming, eller dagslys.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* I godkjenning av oppføring av garasje er det spesifisert at garasje ikke kan knyttes fast til boligen grunnet avstand til nabogrenser og krav til 8 m, branngate. Garasje er nå sammenbygd med boligen i strid med dette vedtaket.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Skiftet blybeslag på pipe.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjellerstue har ikke vinduer som tilfredsstiller kravet til dagslys eller kravet til utsyn.
Takhøyde i kjeller er mellom 2,16 m og 2,20 m. Takhøyde i 1 etg er 2,40m

## Garasje og bod

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 43 | | 43 | |
| **SUM** | | **43** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* I byggevedtak for garasje ble det godkjent plassering slik garasje er oppført forutsatt at den ikke ble bygd sammen med boligen. I dag er garasje og bod bygd sammen med boligen

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* I byggevedtak for garasje ble det godkjent plassering slik garasje er oppført forutsatt at den ikke ble bygd sammen med boligen. Det måtte altså være avstand mellom bolig og garasje. Dette grunnet den gang brannforskrifter og avstand til nabohus

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 162 | 67 |
| **Garasje og bod** | 0 | 43 |

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 31.3.2025 | Nils Henrik Malme | Takstingeniør |
| | Gunvor Kvernmo | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 25 | 423 | | 0 | 999.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fjellbruvegen 16

**Hjemmelshaver**
Kvernmo Gunvor

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Fjellbruvegen like nord for Molde sentrum. Fin gangavstand til det meste av byens servicefasiliteter

**Adkomstvei**

Offentlig

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Offentlig

**Regulering**

Til boligformål

**Om tomten**

Opparbeidet med plen, hage og og beplantning

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2024 | Uskifte |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 31.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 14.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.04.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ID6860

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Molde |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 45251059 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Gunvor Kvernmo |

| Gateadresse |
| --- |
| Fjellbruvegen 16 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| MOLDE | 6415 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gunvor Kvernmo

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1971

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 53

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 1774513

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251059

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Montert klosett og servant |
| Arbeid utført av | Erling Lange |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Gikk fra samlekum til to avløpsrør |
| Arbeid utført av | Molde kommune |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Fuktinnsig mot nord |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Garasje og tak på loft. Dette er utbedret |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Var to mus innom for ca 7 år siden. Knerta begge |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Demontert oljetank, fylt med singel. Skiftet til automatsikringsskap |
| Arbeid utført av | Husker ikke |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251059

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | La nytt garasjetak. Tettet tak på hus. |
| Arbeid utført av | Håndlykken og blikkenslager Stian Mykle |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251059

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251059

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Gunvor Kvernmo | c8e6150f49fb4782f6f66b9298ed4589a1feef6b | 11.04.2025 10:06:39 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 45251059

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.03.2025 12:19

## Eiendom 1506-25/423

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 15.12.1970 | Andel | |
| Kommunenr | 1506 | Oppgitt areal | 1000 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 25 | Beregnet areal | 999,3 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 423 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Fjellbruvegen 16 | 6415 Molde | Langmyra | Molde | Molde Domkirke |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 15.12.1970 | Kart- og delingsforretning | 1506-25/423 | Mottaker | 1000 |
| | | 1506-25/1227 | Avgiver | -1000 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1506-25/423 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 10097525 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 01.05.1974 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 01.01.1975 | Areal, annet (bruk/brutto) | 25/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 25/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 25/0 | 25/0 |

### Bygg 2 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 13440182 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 01.03.1971 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 234/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 14.12.1971 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 234/0 | 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 | |

## Etasjer

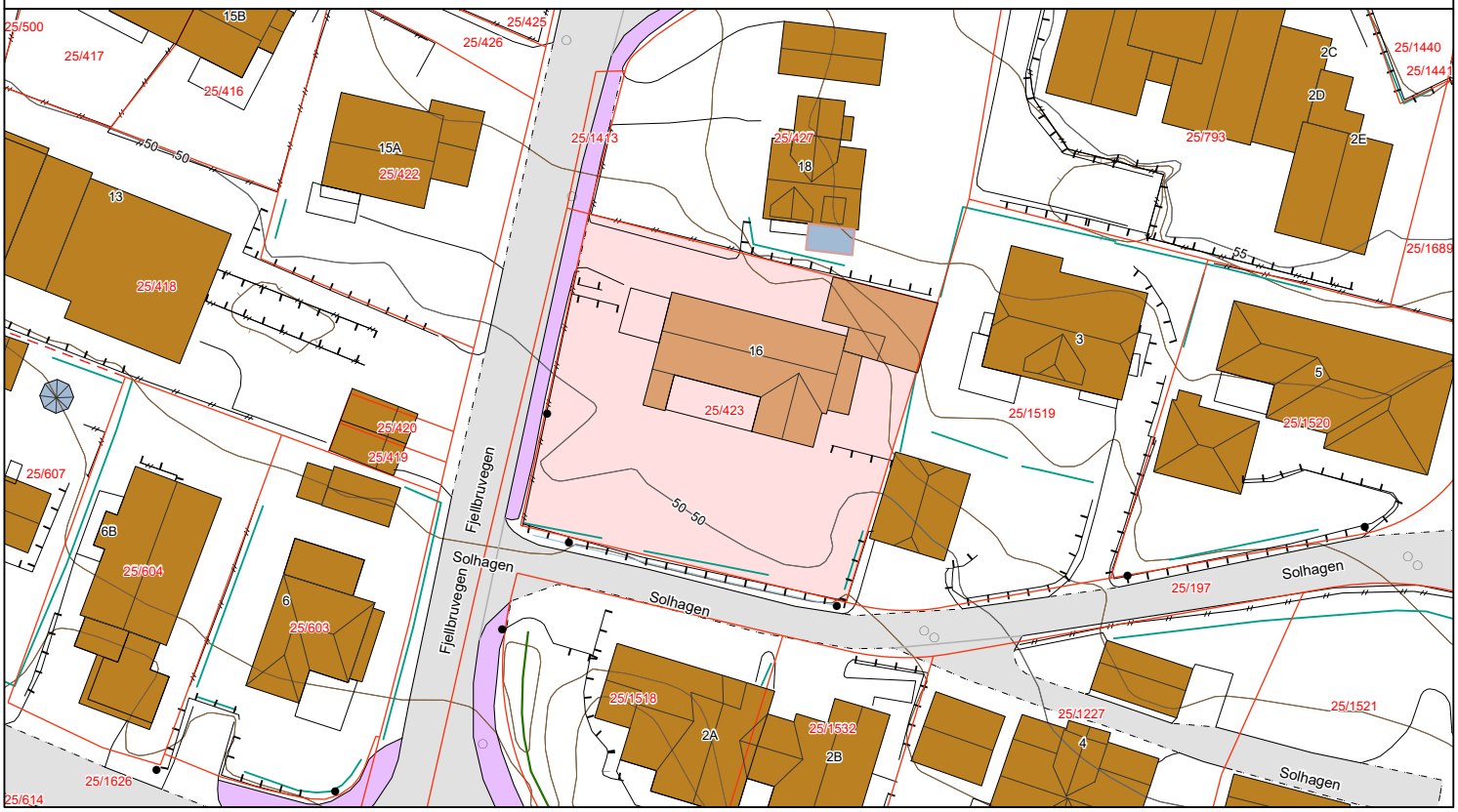
| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 121/0 | 0/0 | 121/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 113/0 | 0/0 | 113/0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Fjellbruvegen 16, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/423/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 999 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.03.2025

N



# Matrikkelkart

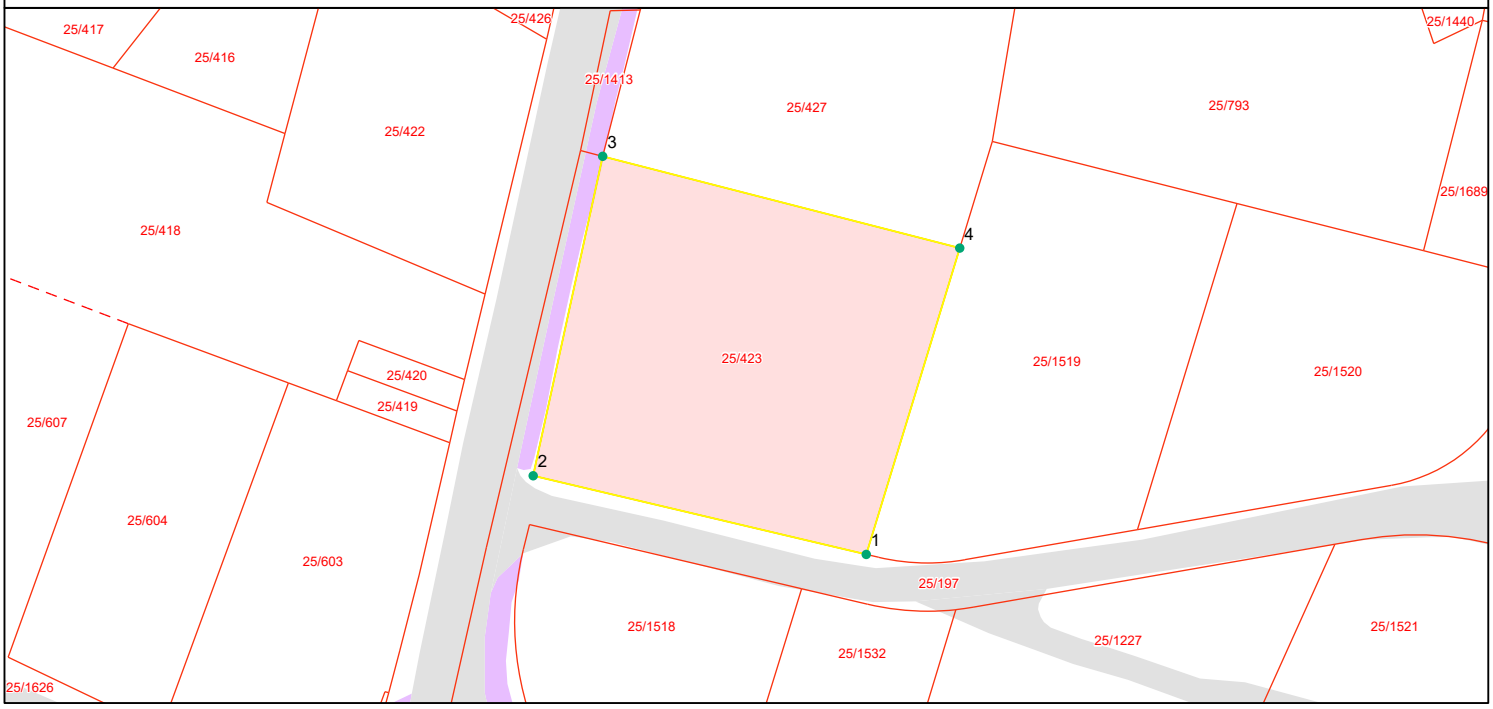
Adresse: **Fjellbruvegen 16, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/423/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 999 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.03.2025

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: 999 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6981126.9 | 100682.46 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 31.95 | 0 |
| 2 | 6981134.26 | 100651.38 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 30.57 | 0 |
| 3 | 6981164.13 | 100657.86 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 34.42 | 0 |
| 4 | 6981155.55 | 100691.19 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 29.95 | 0 |

Molde kommune

# Grunnkart

Eiendom: 25/423
Adresse: Fjellbruvegen 16
Dato: 21.03.2025
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: 21.03.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 25 | **Bruksnr.** | 423 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fjellbruvegen 16, 6415 MOLDE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | K201401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.10.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 999 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** S_130<br>**KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |
| | **Delareal** 999 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1489 |

| | | |
|---|---|---|
| **Navn** | Vesentlig reg.endring for Vonheim | |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 30.08.1990 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1059/1489_bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 36 $m^2$ |
| | **Formål** | Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** | 964 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |

-B197/90

1489

MOLDE KOMMUNE
Postboks 53, 6401 MOLDE
Telefon (072) 53233
REGULERINGSSJEFEN

OS/AS

# FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

# I TILKNYTNING TIL

# REGULERINGSENDRING FOR

# VONHEIM

# PLAN NR. 1489 B.

## §1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

## §2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A: Byggeområder,

1. Villamessig boligbebyggelse

B: Trafikkområder,

1. Kjøreveger
2. Gang-, sykkelveger og fortau
3. Rabatter

C: Friområder:

Lekeplass

D: Fellesområder:

Felles atkomst
Felles garasje/parkeringsplass

## §3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

MOLDE KOMMUNE
Postboks 53, 6401 MOLDE
Telefon (072) 53233
REGULERINGSSJEFEN



A: BYGGEOMRÅDER.

§ 4.

Områder for villamessig boligbebyggelse.

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

b) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m2.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger.
Større forstøtningsmurer bør unngås.
For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks å redusere forstøtningsmurers høyde.

B: TRAFIKKOMRÅDER.

§ 5.

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til hovedsamleveg der annen atkomst er mulig.

MOLDE KOMMUNE
Postboks 53, 6401 MOLDE
Telefon (072) 53233
REGULERINGSSJEFEN



c. Ved gjennomføring av planen for Vonheimvegen - Vejlevegen anlegges fartsdempende tiltak slik at kjørehastigheten blir mindre enn 40 km/h.

§ 6.

Gang-, sykkelveger og fortau.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Gangvegen mellom snuplass i Boråsvegen til Lars Nøsens veg skal være gangsti.
Gangstiene anlegges mest mulig etter terrenget.

c) Kjøring på gang- og sykkelvegene tillates kun i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting og nødvendig varetransport til området.
Enkelttomter kan gis atkomst over regulert gangveg.

§ 7.

Rabatter.

Alleplanting langs hovedveger/gangveger kan utføres i den grad dette ikke hindrer trafikksikkerheten.
I rabbatten langs Moldelivegen/Fjellbruvegen mot utbyggingsområdene kan det settes opp støyskjerm/voll.

C: FRIOMRÅDE

§ 8.

Leikeareal.

a) Lekearealet skal være felles for alle.

b) Lekearealet opparbeides etter en egen opparbeidelses-plan som viser de forskjellinge tiltak.
Opparbeidelsesplan godkjennes av bygningssjefen.

D. FELLESOMRÅDER

a. Felles garasje-, parkeringsplasser og atkomstveg opparbeide i fellesskap av de som bruker felleområdene.

MOLDE KOMMUNE
Postboks 53, 6401 MOLDE
Telefon (072) 53233
REGULERINGSSJEFEN



FELLESBESTEMMELSER.

§ 9.

Støydempingstiltak.

a) Innenfor området som blir utsatt for støy skal det oppføres støydempingstiltak i form av støttemur, støyskjerm, støyvoller eller andre avskjerminger.
Tiltakets plassering, omfang og høyde bestemmes ved gjennomføring av planen (vegparsellene).

b) Utendørs støykrav tilsvarende 55 dBA for nye hus og 60 dBA for eksisterende legges til grunn for skjermingstiltakene.

c) Fasadetiltak kan innrømmes der det ikke er plass til, eller rimelig plass til, andre støydempingstiltak på tomten, og når beregnet trafikkstøynivå utenfor fasade på over 65 dBA overskrider 35 dBA målt innenfor fasade. Tilbud om fasadetiltak skal gis ved gjennomføring av vegplanene og gjennomføres i løpet av 5 år.
Tilbudet står ved lag i 5 år fra åpningsdato for omlegging av Moldelivegen/Fjellbruvegen.

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

§ 10.

Andre fellesforhold.

a) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

MOLDE KOMMUNE
Postboks 53, 6401 MOLDE
Telefon (072) 53233
REGULERINGSSJEFEN



b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggefasen.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

§ 11.

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

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

REGULERINGSSJEFN I MOLDE, 29. mai 1990

Trond Lage Edvardsen

Oddvar Sæter

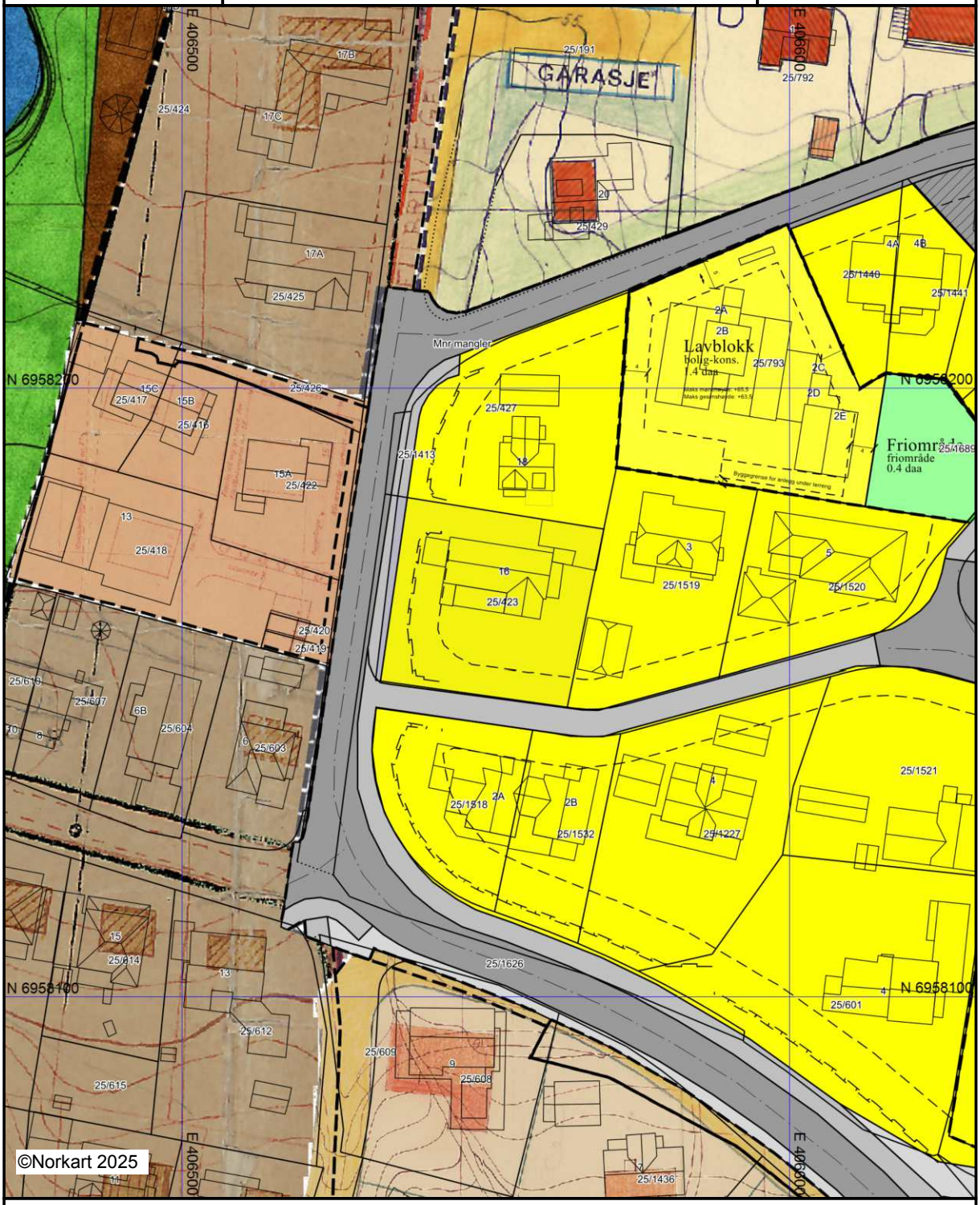
Molde kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 25/423
Adresse: Fjellbruvegen 16
Utskriftsdato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1000

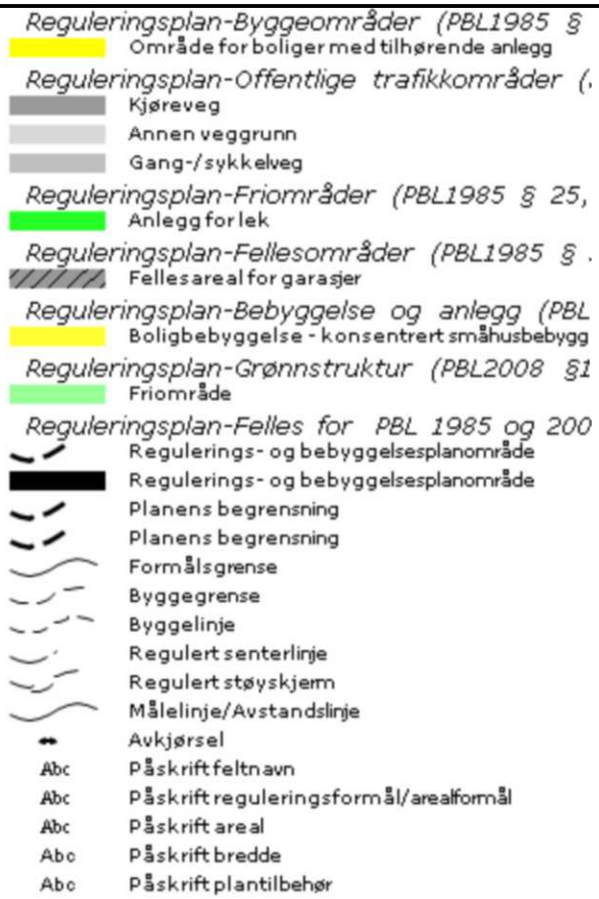
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



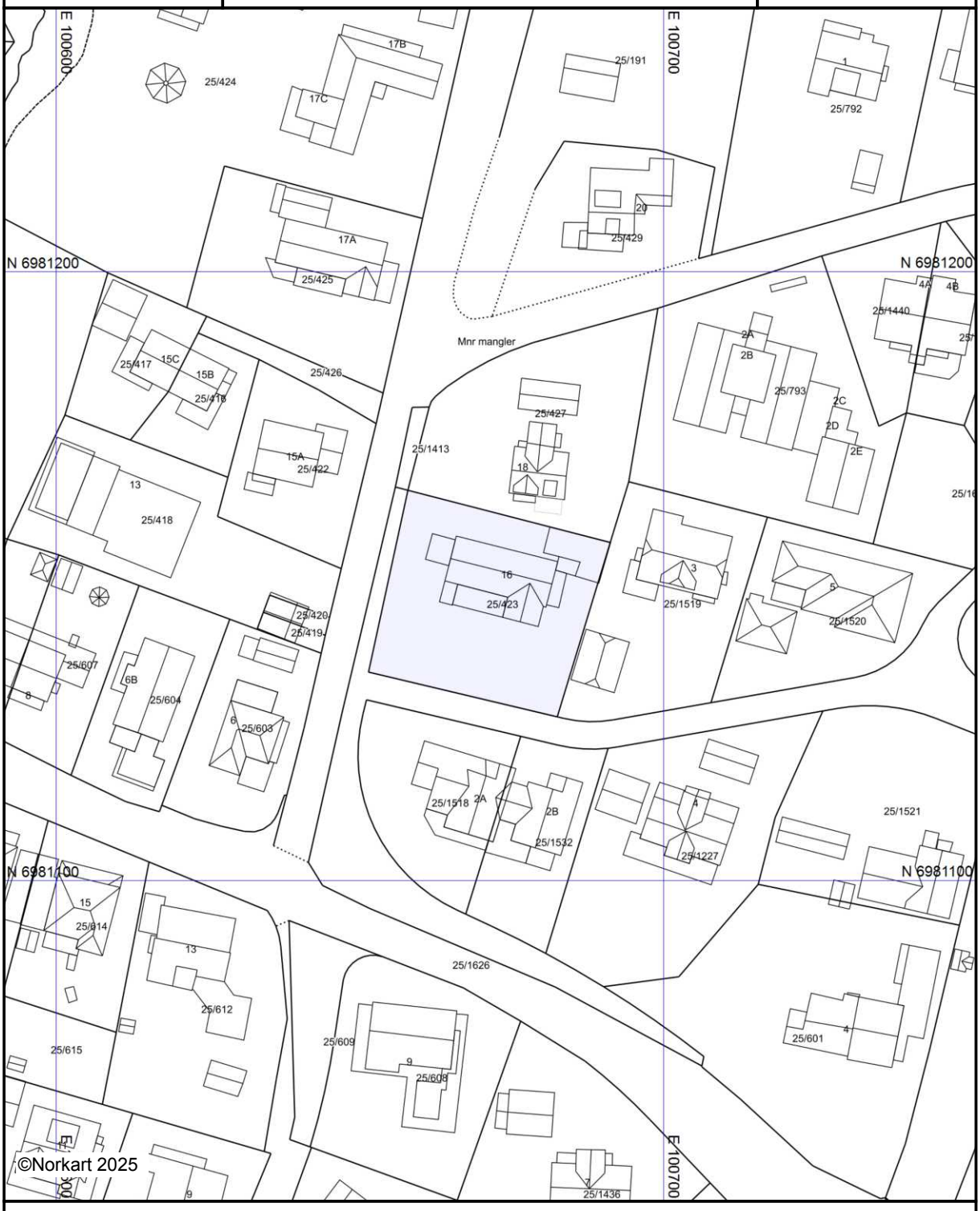
Molde kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/423
Adresse: Fjellbruvegen 16
Dato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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

**Tegnforklaring**




# 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*

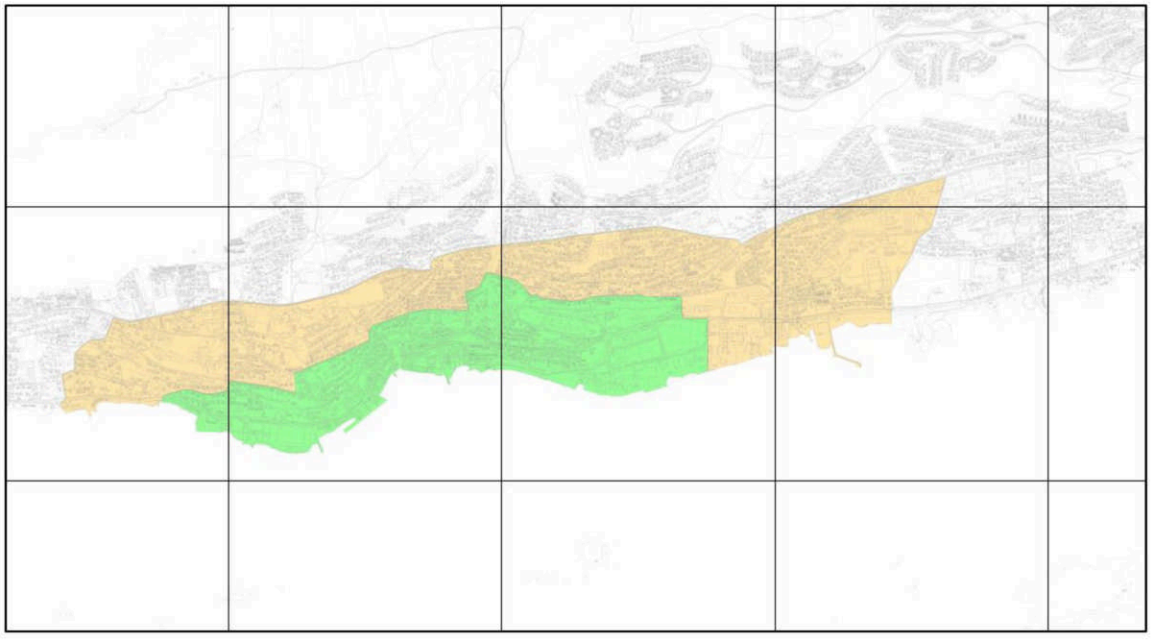
MOLDE KOMMUNE

## 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<br>Boenhet ≥ 60 m² | 0,5<br>1 | 1,0<br>1,5 | 1,5<br>2,0 |
| Studentboliger | Boenhet ≤ 30 m²<br>Boenhet ≥ 30 m² | -<br>- | 0,2<br>0,5 | 0,2<br>0,5 |

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



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

## § 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-*

## 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.*

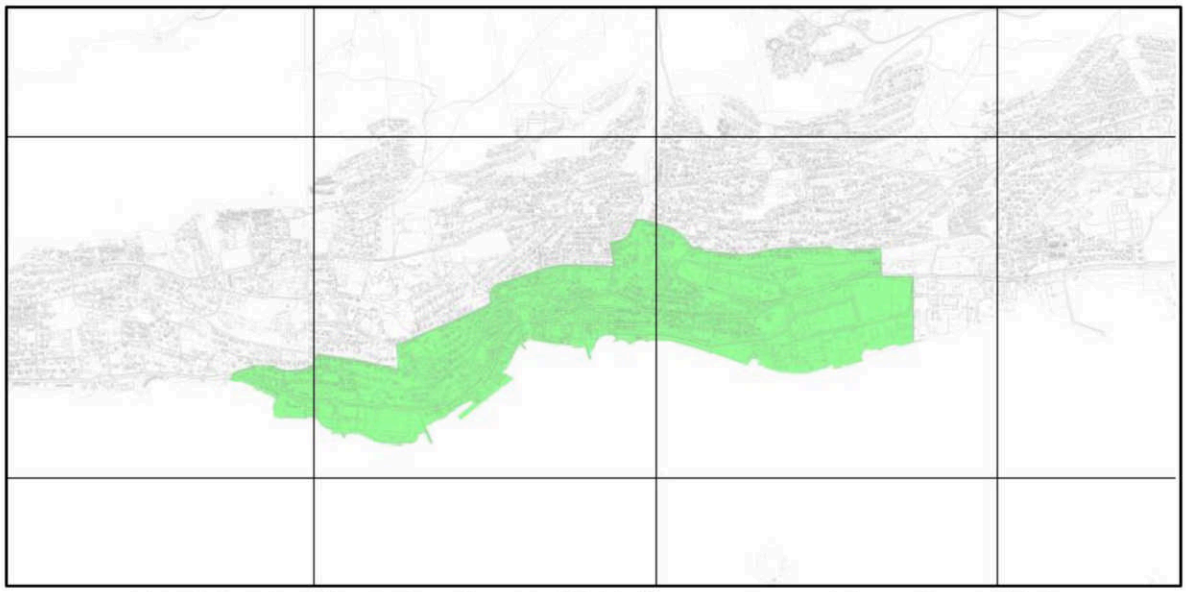
**§ 19.2 Utforming av uterom**

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.




MOLDE KOMMUNE

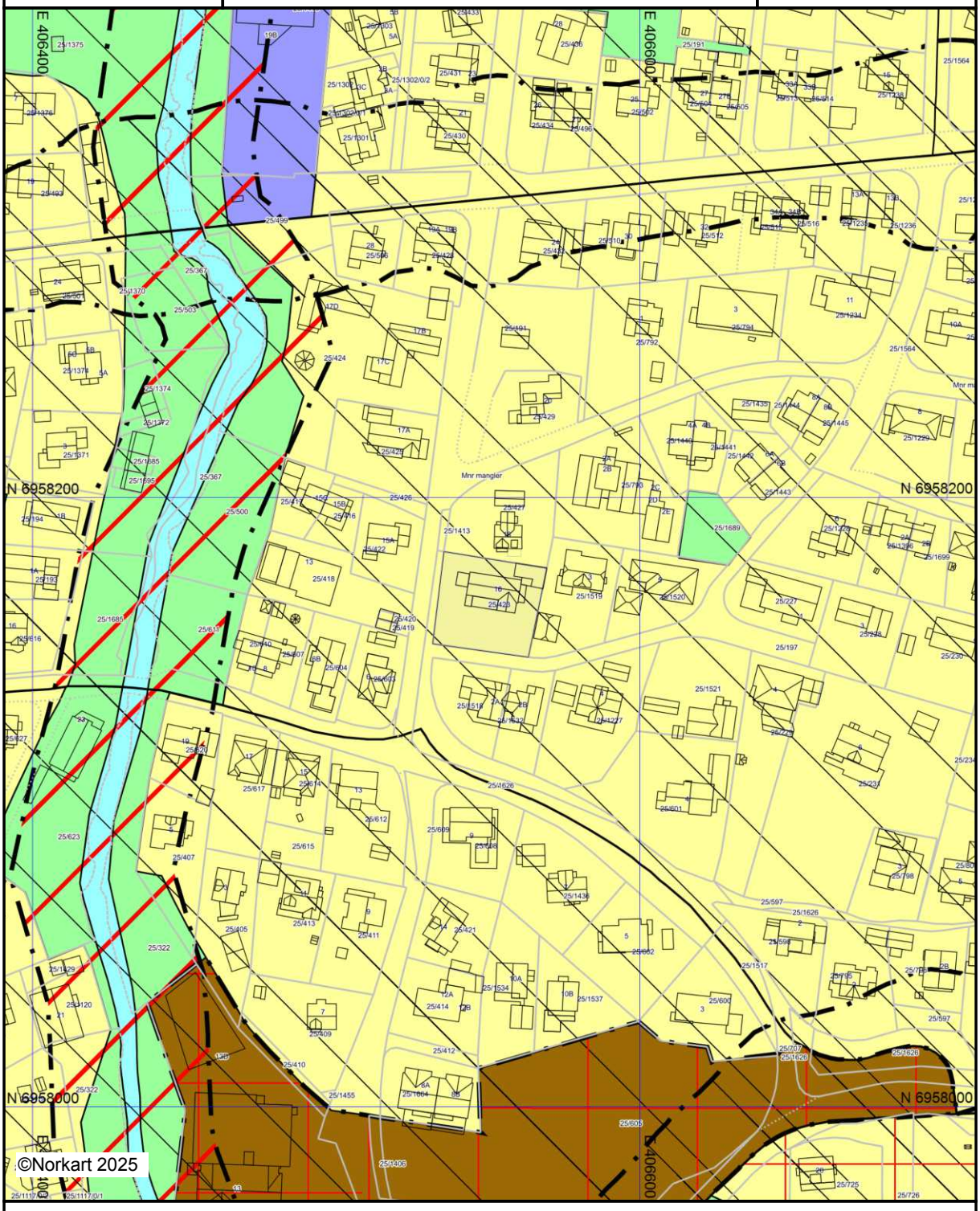
Molde kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 25/423
Adresse: Fjellbruvegen 16
Utskriftsdato: 21.03.2025
Målestokk: 1:2000

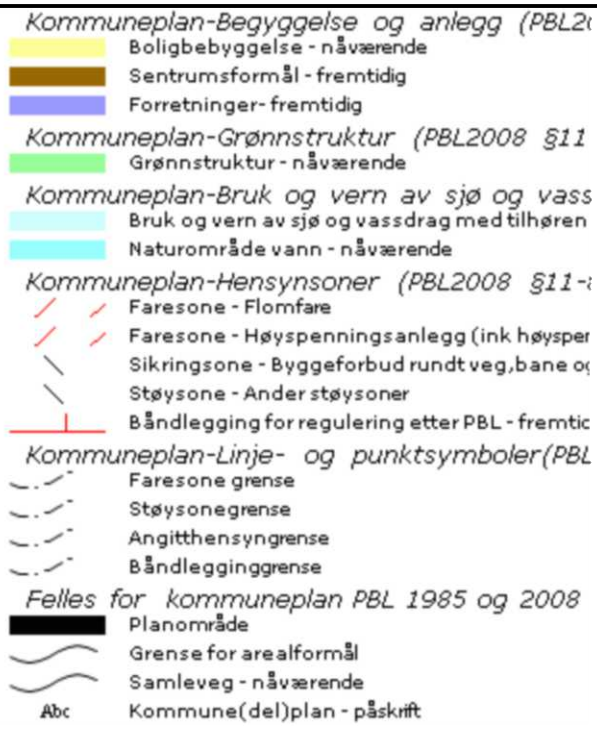
N

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



Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

IV/FL

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Fjellbruvegen 16, 6400 Molde | | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Enebolig | 24/12-70 | dato 19/2-71 sak 88/71 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ola Kvernmo | Fjellbruvegen 16, 6400 Molde | 53549 |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Brødr. Hetland A/S v/Sverre Paulsen, 6400 Molde | | 54085 |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Sverre Paulsen | Kringstad, 6400 Molde | 53155 |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Innflyttingstillatelse er gitt 14/12 1971.

Molde den 20/2 1979

Otto Vist
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

1 ETASJE

FUNDAMENTPLAN

SKJEMA AV KJØKKEN

SKJEMA AV GARDEROBESKAP

FASADE MOT SYD

FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD

FASADE MOT ØST

SNITT A-A

SNITT B-B

**GODKJENT**
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 17/12-71 SAK 985/71

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
Mottatt 9/12-71.
J.nr. Ark.nr.
Sett:

VARIANT

| | | |
|---|---|---|
| 7,10 · 0,26 · 16,84 | 16,84 · 9,64 | = 162,33 m² |
| 9,90 · 0,26 · 9,64 | + 5,90 · 0,60 | = 3,54 · |
| | + 11,10 · 3,30 | = 36,63 · |
| | + 0,90 · 3,30 | = 2,97 · |
| | V.F. + 1,70 · 1,40 | = 2,38 · |
| VARE- DVS. MATT. KJELLER | + 6,30 · 3,41 | = 21,31 · |
| | | = 94,82 m² |

BYGGHELT OLA KVERNMO,
STED: MOLDE.
GAR. EINEBOLIG M/KJELLER

MÅLESTOKK 1:50 1:100
Tegn. 25/11-71
Kn. 1/2-72
Godkjent for byggetillatelse
Erstatter nr.

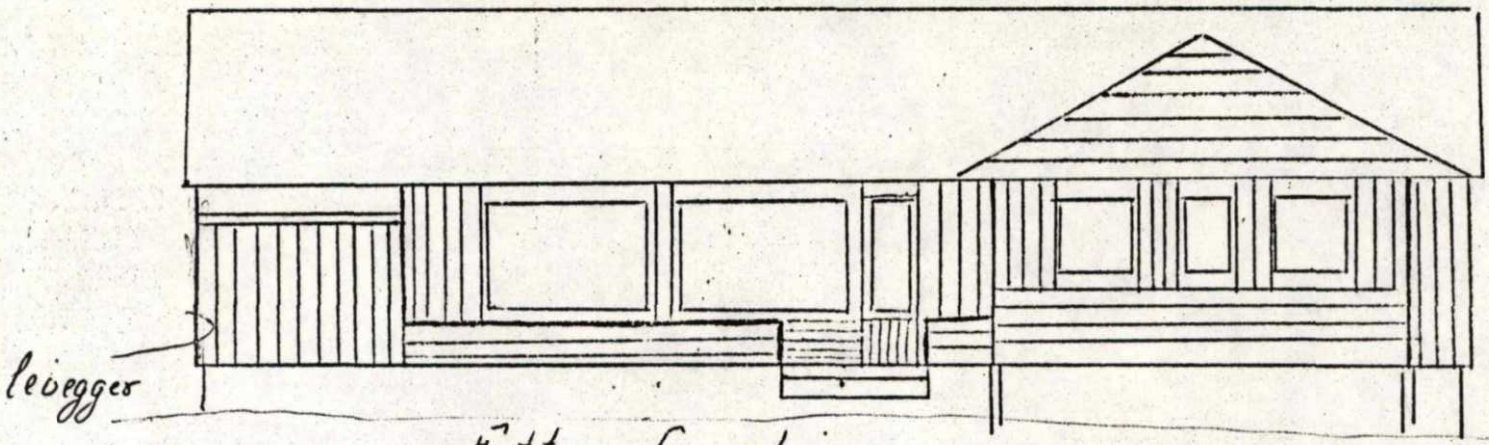
BROOR HETLAND
TANGVEG — BRYNE — TLF. 51 48 NES
KONTOR — BYGNING — 1126 - 1159

119 - 2 +

Denne tegning er vår eiendom og må ikke utleveres eller etterlignes på noen måte uten vårt samtykke. Lov om åndsverker av 12 mai 1961.

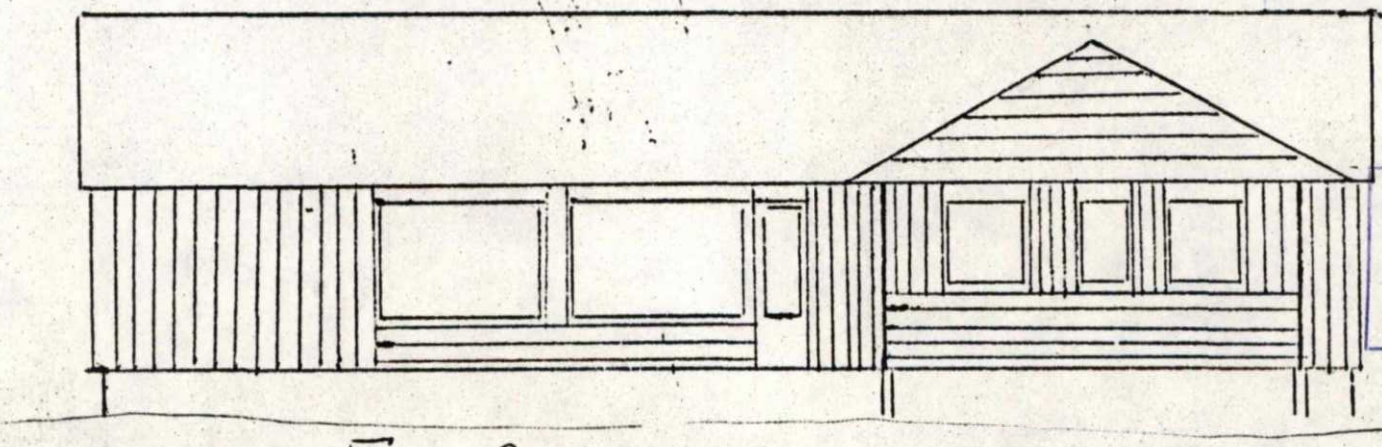
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Huset sett sørfra




Etter forandringen

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 262/77

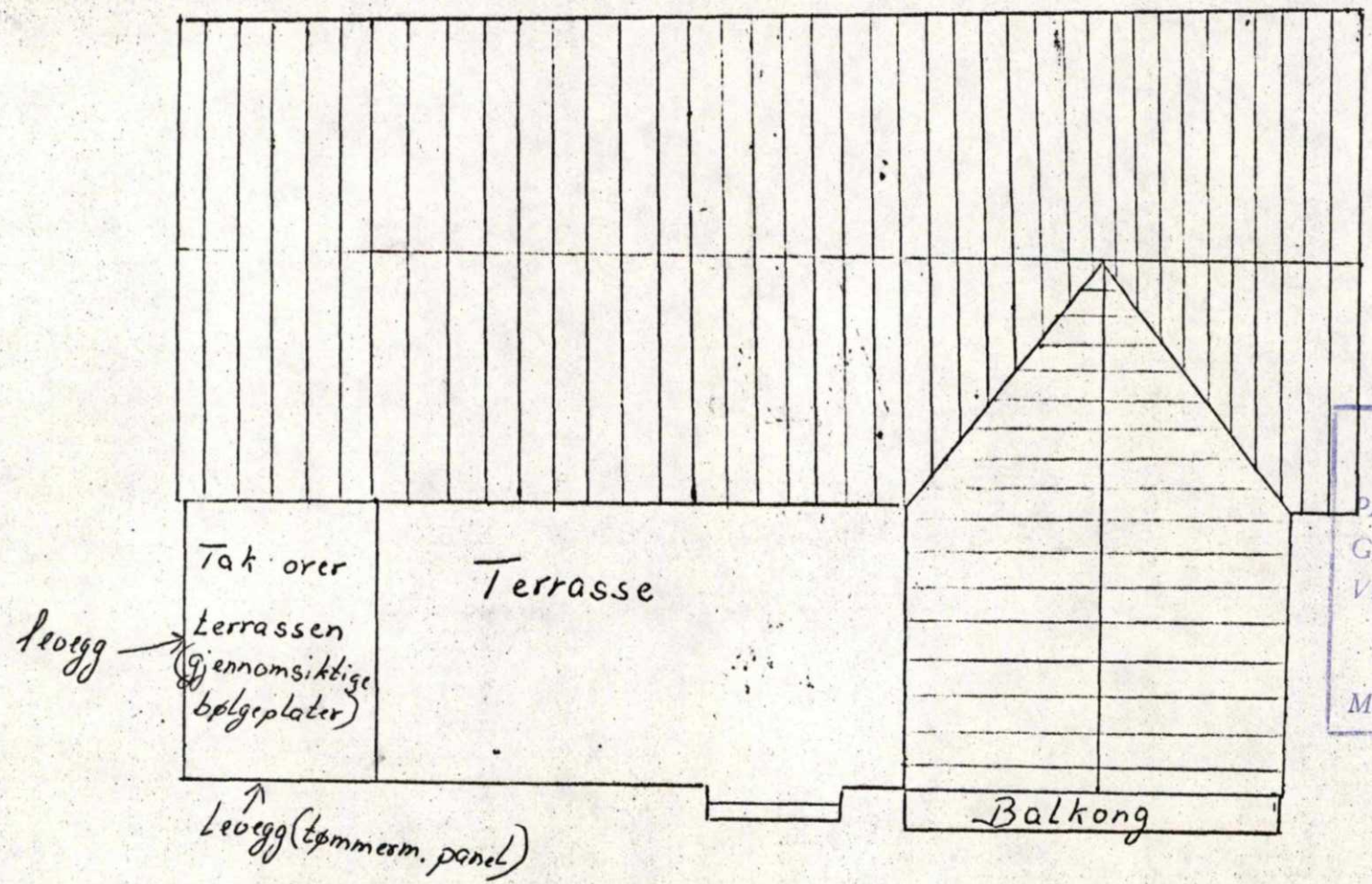


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
- 4 MAI 1977
ARK.

Før forandringen

13 APR. 197

# Huset sett ovenfra (etter forandringen).

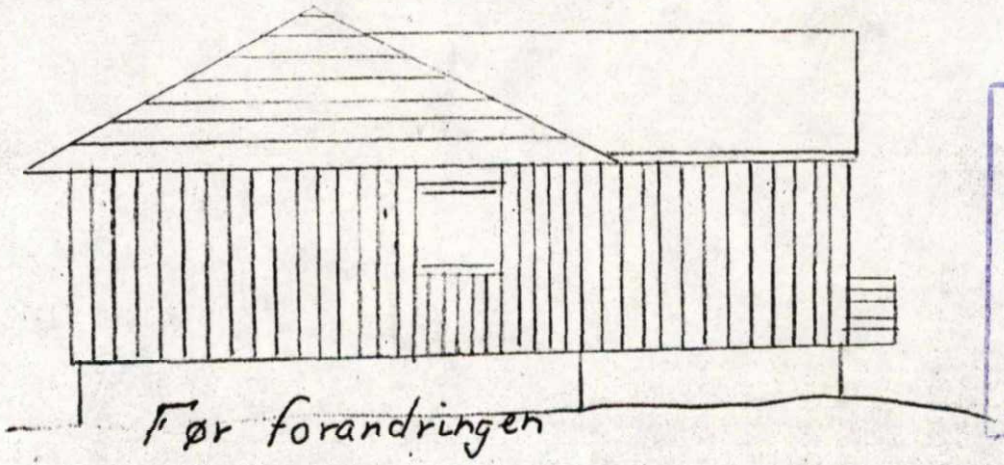



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 262/77

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
- 4 MAI 1977

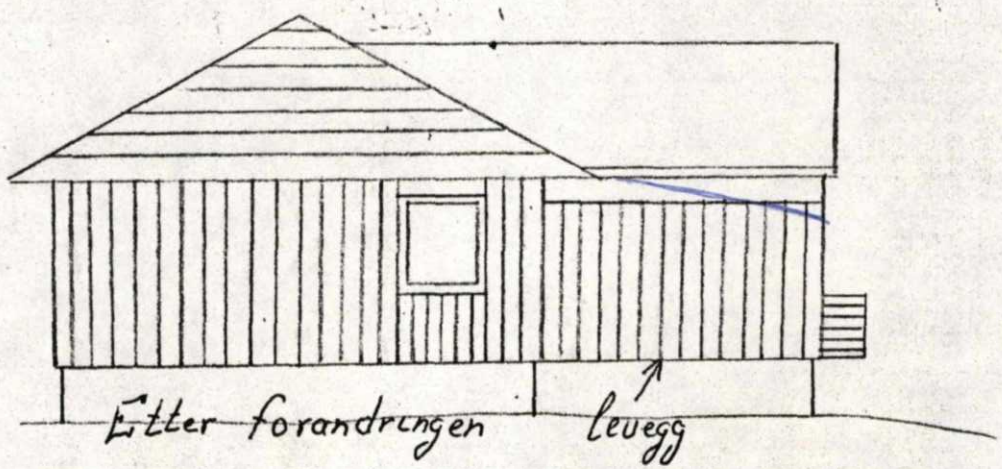
13 APR. 1977

# Huset sett vestfra



Før forandringen

GODKJEN
PÅ BETINGELSER SO[illegible]
GITT I BYGNINGSRA[illegible]
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSKÅ.
MØTE 10/5-77 SAK 262/77



Etter forandringen

levegg

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
- 4 MAI 1977

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 17. desember 1971.

Sak 985/71. Korrigerte tegninger, Fjellbruvegen 16.

Søknad fra Brødr. Hetland v/O. Chr. Skjelvik på vegne av Ola Kvernmo om bygningsrådets godkjenning på korrigerte tegninger av kjeller og deler av 1. etasje på eiendommen Fjellbruvegen 16 i Molde.

Innstilling:

De korrigerte tegninger godkjennes av bygningsrådet når arbeidet blir utført i overensstemmelse med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er gitt i vedtak av 19. februar 1971, sak 88/71.

Det forutsettes at det planlagte fyrrom også benyttes til sportsrom.

Vedtak:

**Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.**

**Fr. Wold Erlandsen  R. Holmen  Tora Haukebø  O. Strandebø**

**O. Nøst**
**bygningssjef**

**P. Jenssen**
**avd.ing.**

**Sendes herr Ola Kvernmo, Moldelivegen 5, 6400 Molde, til underretning.**

**BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 22. desember 1971.**

**Otto Nøst**

**Gjenpart:**

**Brødr. Hetland, Storgt. 47, 6400 Molde.**

MOLDE BYGNINGSRÅD

# UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

19. februar 1971.

---

SAK. nr. 88/71.

Oppføring av enebolig i Fjellbruvegen 16.

Anmelder: Sverre Paulsen.
Byggherre: Ola Kvernmo.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate ca. 163 $m^2$ i 1 etasje og kjeller, kun utgravet for hobbyrom, på eiendommen Fjellbruvegen 16 i Molde.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at 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. Byggherren må ved erklæring forplikte seg til å avstå grunn, eller kjøpe tilleggsgrunn, når eventuelt ny regulering foreligger.
2. Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.
3. Blir vann- og kloakkledninger gående over andres eiendommer, må erklæring innhentes. Kfr. bygningslovens § 66.
4. Da garasjen er tenkt sammenbygd med huset må avstanden være minst 8,- meter til nabohuset.
5. Atkomsten må legges mot Fjellbruvegen.
6. Drensledningen skal ligge minst 20 cm under overkant tilliggende golv, regnet til innvendig bunn av rør. Drensledningen skal ha fall på ikke mindre enn 1:200 og føres til kum tilknyttet ordnet avløpssystem.
7. I bygg uten kjeller med luftrom mellom golv og grunn skal avstanden være minst 30 cm. Luftrommet må ventileres og inspeksjonsluke må anordnes. Kfr. forskriftenes kap. 41:4.
8. Alle rom må ha friskluftttilførsel og avtrekk som angitt i forskriftenes kap. 47:131 og 132.
9. Ved naturlig avtrekk skal avtrekk fra kjøkken og w.c. føres i egne kanaler over tak.
10. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskriftenes kap. 49.

    Montering av oljefyringsanlegg og lagring av B-væsker må godkjennes av brannsjefen.

    Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

11. De ovenfor nevnte erklæringer må være tinglyst.

MOLDE BYGNINGSRÅD

# UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

19. februar 1971.

SAK. nr. 88/71, side 2:

12. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet.

    Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.

13. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.

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

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

16. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

17. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen  Tora Haukebø  R. Holmen  S. Hustad

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Ola Kvernmo, Moldelivegen 5, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 23. februar 1971.

Otto Nøst

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB-IV/BD

# INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig

*Byggherre:* Ola Kvernmo

*Eiendom:* Fjellbruvegen 16 *g.nr.* *b.nr.*

*Arbeidssted:* Fjellbruvegen 16

*Ansvarshavende:* Sverre Paulsen

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 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 desember 1972 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Dags dato

*Molde, den* 14. desember 1971

Otto Vist

*Følgende arbeide gjenstår:*

X 1. Tetting rundt rør i bunn av kjøkkenbenk.
X 2. Fullføring av fuging av fliser over kjøkkenbenk.
X 3. Teppe på gulv i hall.
X 4. Legging av golvbelegg og fullføring av malerarbeid på bad.
X 5. Lakking av dørterskler.
X 6. Malingsarbeid i boder og diverserom.
X 7. Montering av rister over ventilasjonsåpninger.
X 8. Isolering av ventilasjonskanaler på loft.
X 9. Isolasjonen på loftet må tildekkes bedre med papp.
X 10. Pussing av pipe på loft.
X 11. Fullføring av rørleggerarbeid.
X 12. Fullføring av elektrikerarbeid.

./.

X 13. Oppsetting av vegg mellom fyrrom og kjellerrom.
X 14. Pussing av vegger og golv i fyrrom.
X 15. Fullføring av utvendig pussarbeid.
X 16. Helle på pipetopp.
X 17. Utvendig malerarbeid.
X 18. Terrengbehandling.

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

IV/LAH

# AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

| Arbeidssted (adr.) | | Gnr./bnr./festenr.seksjonsnr. | | | Bygningsareal: Underets. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fjellbruvegen 16 | | 25/423 | | | 1. ets. | 20.0m2 |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato søknad | Dato vedtak | Sak nr. | 2. ets. | |
| | | | | | 3. ets. | |
| Tilbygg | Garasje | 12.07.89 | 15.08.89 | 365/89 | 4. ets. | |
| Byggherre | | Adresse | | | 5. ets. | |
| Ola Kvernmo | | Fjellbruveegn 16, 6400 Molde | | | | 20.0m2 |

MOLDE 16.11.92

for Bygningssjef

Sendes

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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 10. mai 1977.

Sak 262/77 Oppføring av terrasse m/levegg - Fjellbruvegen 16.

Ny søknad fra Ola Kvernmo om bygningsrådets godkjenning på oppføring av terrasse m/levegg på eiendommen Fjellbruvegen 16.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av terrasse m/skjermvegg som omsøkt når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Ola Kvernmo godkjennes som ansvarshavende for utførelse av omsøkte arbeide på eiendommen Fjellbruvegen 16.

Vedtak:

**Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.**

**R. Holmen I. Ulleland J. P. Hammerø**

**A. Ohnstad R. Gjørtz**

**O. Nøst**
**bygningssjef**

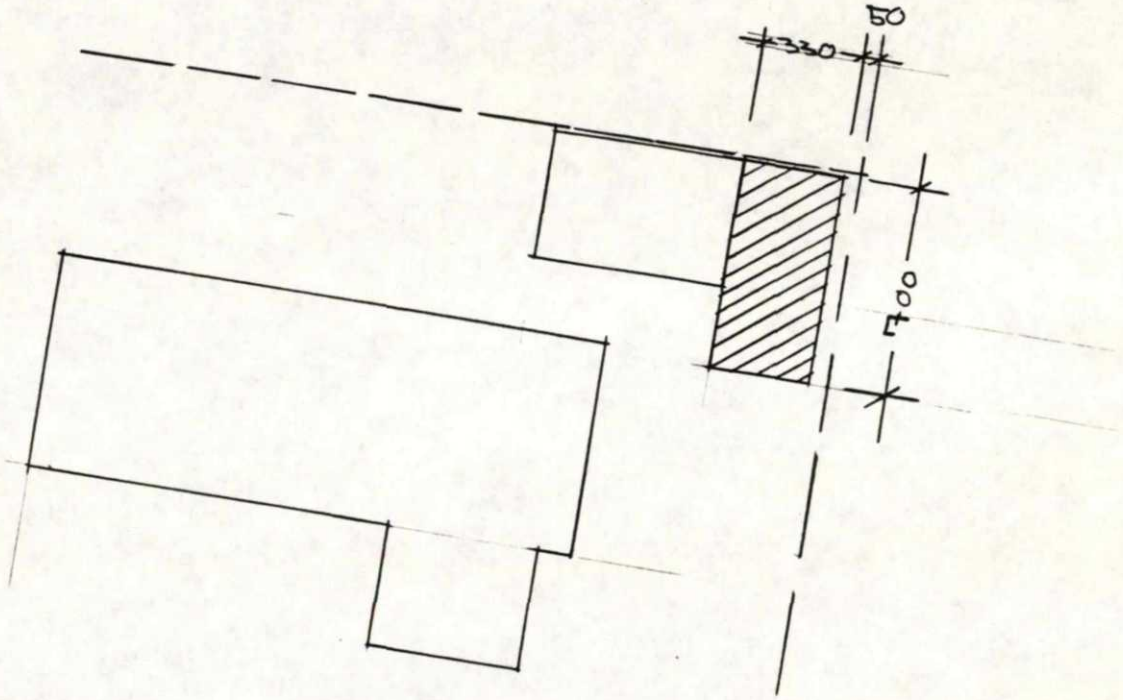
**P. Jenssen**
**avd.ing.**

**Sendes Ola Kvernmo, Fjellbruvegen 16, 6400 Molde, til underretning.**

**BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 13. mai 1977**

**Otto Nøst**

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
14. JUL. 1989
ARK.NR.




Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 365/89 må iakttas og etterkommes.

Molde, 15.08 1989

Bygningssjefen

FJELLBRUVEIEN 16 MOLDE KOMMUNE
TILBYGG TIL GARASJE
SITUASJONSPLAN M = 1:250

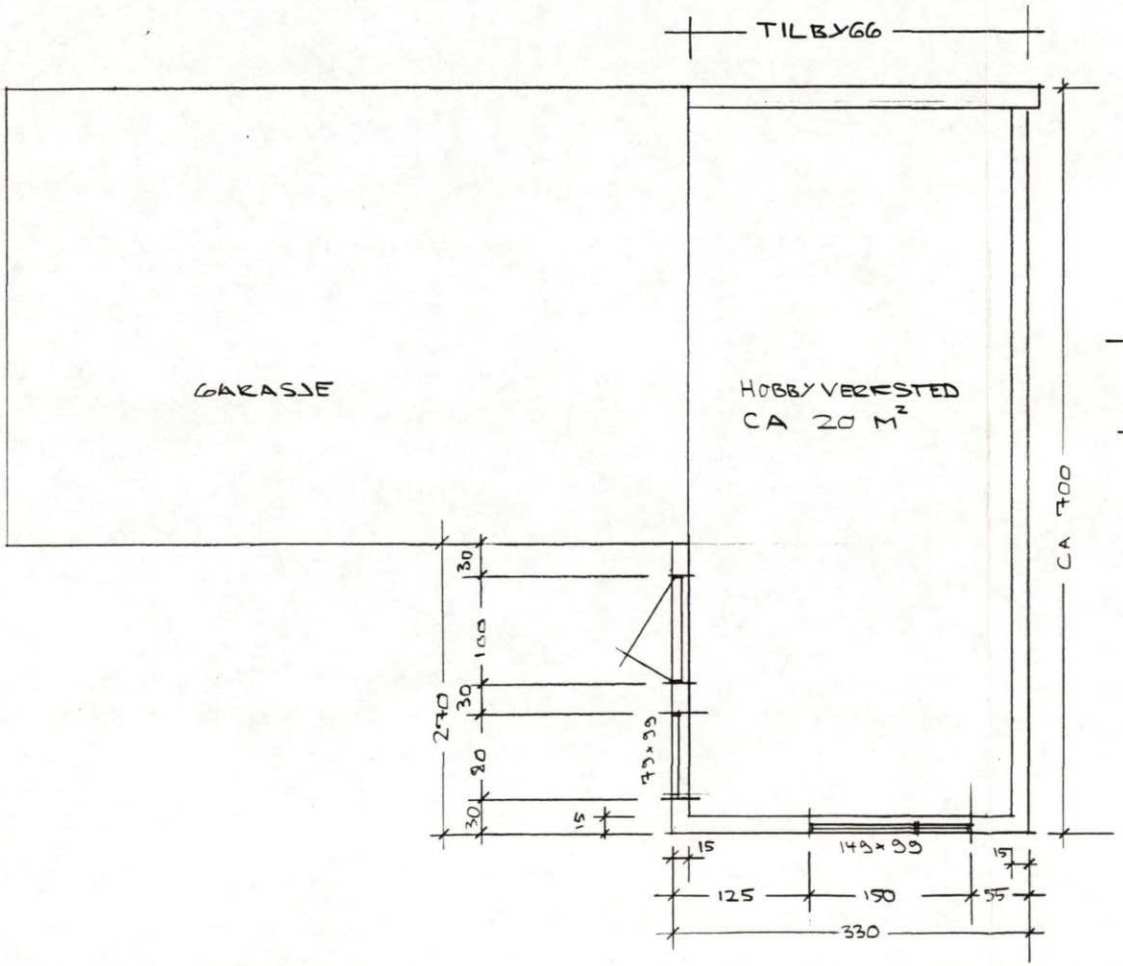
Tilsammen ca. 49 m².

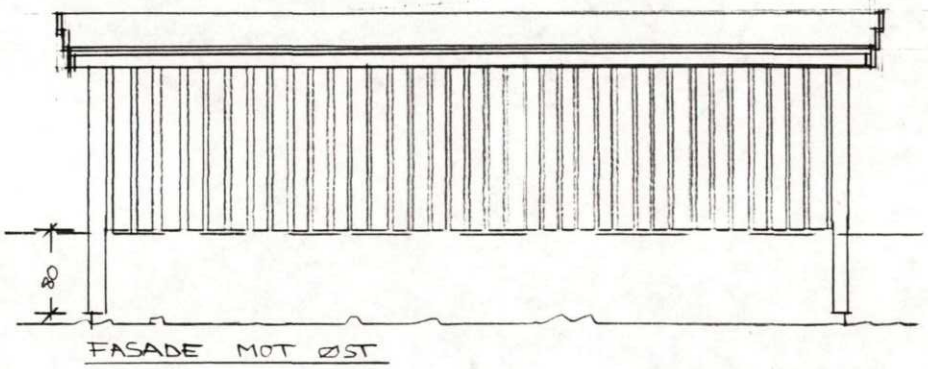
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
14. JUL 1989
ARK.NR

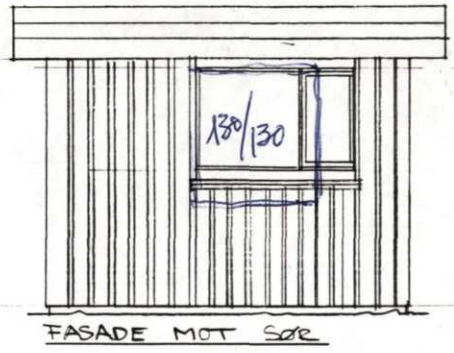
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 365/89 må iakttas og etterkommes.

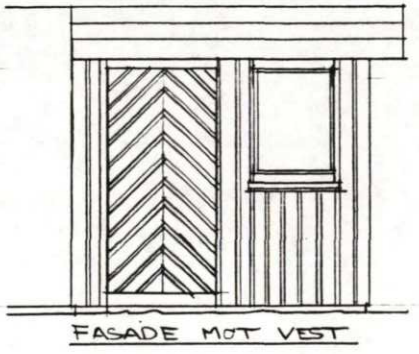
Molde, 15.08 1989

Bygningssjefen



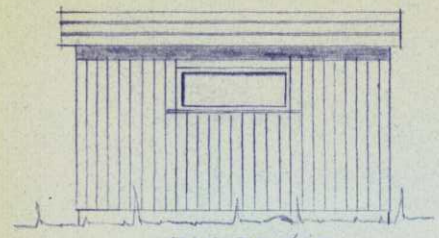

FJELLBRUVEIEN 16
TILBYGG TIL GARASJE
PLAN OG FASADE

MOLDE KOMMUNE

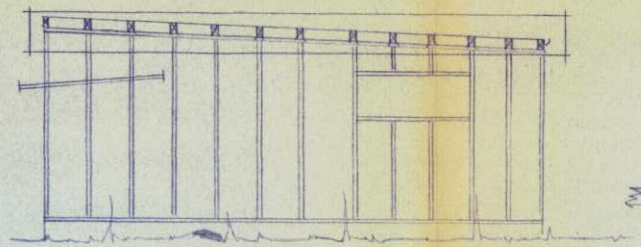
M = 1:50

Gitt på plassering 14/5-74. Grense i øst? (Det er bare oppmål etter, og grensen kan justeres ifg. dette)

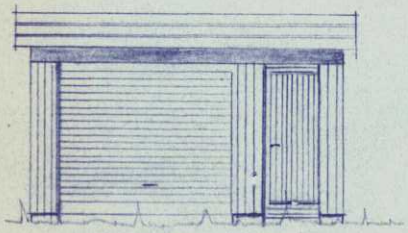
SB.



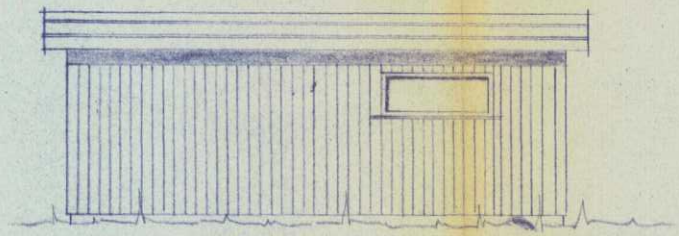
FASADE ØST



SNITT

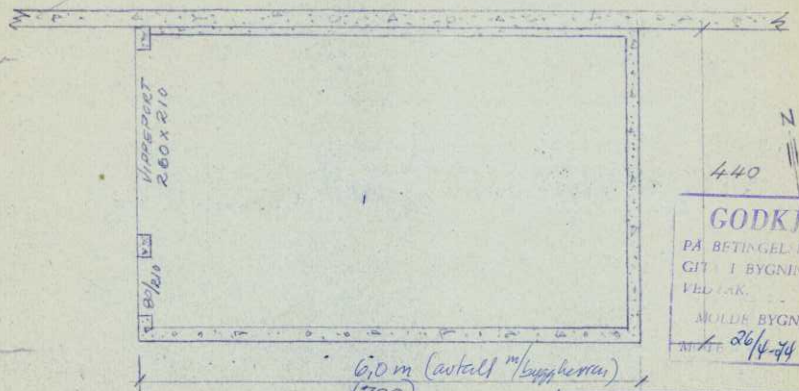


FASADE VEST



FASADE SYD

MUR PÅ NABOGRENSE




GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
Molde 26/4-74 SAK 359/74

GARASJE PÅ FJELLBRUK. 16
HERR: OLA KVERNMO
MÅL = 1 : 50
MOLDE i APRIL -74
OEllm B.

1

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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 26. april 1974.

Sak 359/74. Oppføring av garasje - Fjellbruvegen 16.

Anmelder: Ola Kvernmo.

Byggherre: Ola Kvernmo.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate 30,8 m2 på eiendommen Fjellbruvegen 16 i Molde.

Innstilling:

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

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Bygningsrådet tillater at frittliggende garasje plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, eller i nabogrensen uten brannvegg.
   Jfr. byggeforskriftenes kap. 38:34.
   Garasjen må på ingen måte tilknyttes våningshuset.

2. Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 10.

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

   Før arbeidet tar til må bygningskontrollen varsles for utstikking og angivelse av høyder.

   Erling Eik godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

**Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.**

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

**O. Nøst**
**bygningssjef**

**P. Jenssen**
**avd.ing.**

**Sendes herr Ola Kvernmo, Fjellbruvegen 16, 6400 Molde, til underretning. Gjenpart til herr Erling Eik, c/o Brødr. Hetland A/S, Gotfred Lies plass 4, 6400 Molde.**

**BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 3. mai 1974.**

**Otto Nøst**

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

PJ/EA

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 3. juli 1979.

Sak 553/79. Innvendig kledning av garasje - Fjellbruvegen 16.

Søknad fra Ola Kvernmo om å få slippe å kle garasjen innvendig med brannherdige plater.
Det opplyses at garasjen er frittliggende, og har en avstand til boligbuset på 2.- meter, på eiendommen Fjellbruvegen 16.

Innstilling:

Kommunal- og arbeidsdepartementet har den 4. april 1979, i medhold av § 6 i bygningsloven av 18. juni 1965, foretatt endring i byggeforskriftene av 1. august 1969, i blant annet kap. 38:34, som gjelder garasjer.
Endringene gjelder fra 2. juli 1979.

På grunn av disse endringer vil søknaden bli innvilget i bygningsrådet.

Vedtak:

**Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.**

**R. Holmen S. Hatlelid I. Ulleland R. Gjørtz**

**O. Nøst**
**bygn. sjef**

**P. Jenssen**
**overing.**

**Sendes Ola Kvernmo, Fjellbruvegen 16, 6400 Molde, til underretning.**

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 5. juli 1979

Otto Nøst

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

SB/OSk

Refereres i bygningsrådets møte 29. august 1989

B 365/89. Uthus som tilbygg til garasje, gnr 25, bnr 423, Fjellbruvegen 16. Ola Kvernmo.

Anmelder : Ola Kvernmo
Byggherre: Ola Kvernmo

Det søkes om godkjenning for oppføring av uthus som tilbygg til garasje. Uthuset har grunnflate ca 23 m2 og samlet grunnflate blir ca 49 m2.

Kvittert nabovarsel er vedlagt.

Det mangler nabovarsel for nabo i nord, Fjellbruvegen 18, på grunn av at nabo er på utenlandstur.

Ola Kvernmo søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

V e d t a k :

Byggemeldingen med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Byggeforskrift 1987 legges til grunn ved herværende vedtak.

2. Bygningssjefen tillater at uthuset plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, eller i nabogrensen uten brannvegg, men dog slik at snøras og takdrypp faller på egen tomt. Kfr. plan- og bygningslovens § 70, nr. 2 b, nabolovens § 4.

3. Bærende konstruksjoner på grunnen skal være utført slik at de uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Grunnen under bygningen og terrenget omkring den skal behandles og formes slik at det ikke oppstår fuktighet i bygningen og slik at grunnmuren ikke utsettes for jordtrykk og teletrykk større enn forutsatt. Det skal sørges for at overflatevann ikke renner inn til bygningen.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Nabovarsel for Fjellbruvegen 18 må fremlegges. Hvis det kommer naboprotest må byggesaken vurderes på nytt.

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



5. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være før utgravingen påbegynnes.

   Eventuell omlegging av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

6. Byggekontrollgebyrene må være innbetalt til kemneren i Molde.

7. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før bygnings-kontrollen har gitt klarsignal.

8. Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Ola Kvernmo godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

Sendes Ola Kvernmo, Fjellbruvegen 16, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 15. AUGUST 1989

Trond Lage Edvardsen

Svend Bratsberg

Utskriftsdato: 21.03.2025

# Molde kommune

**Adresse:** Rådhusplassen 1, 6413 Molde

**Telefon:** 71 11 10 00

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 25 | **Bruksnr.** | 423 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Fjellbruvegen 16, 6415 MOLDE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 7 274,52 kr |
| Eiendomsskatt | 10 677,00 kr |
| Feiing | 1 360,00 kr |
| Renovasjon | 5 351,28 kr |
| Vann | 5 917,28 kr |
| **Sum** | **30 580,08 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Vann - Abonnementsledd | 234 m2 | 13,22 kr | 1/1 | 0 % | 3 094,65 kr | 773,66 kr |
| Vann - Stipulert forbruk | 234 m3 | 13,30 kr | 1/1 | 0 % | 3 112,20 kr | 778,05 kr |
| Avløp - Abonnementsledd | 234 m2 | 14,84 kr | 1/1 | 0 % | 3 471,97 kr | 868,00 kr |
| Avløp - Stipulert forbruk | 234 m3 | 14,45 kr | 1/1 | 0 % | 3 381,30 kr | 845,33 kr |
| Renovasjon - Fastledd pr boenhet | 1 stk | 3 191,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 191,00 kr | 797,75 kr |
| Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke | 1 stk | 1 313,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 313,00 kr | 328,25 kr |
| Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke | 1 stk | 1 241,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 241,00 kr | 310,25 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilsyn av fyringsanlegg | 2 stk | 714,45 kr | 1/1 | 0 % | 1 428,90 kr | 357,22 kr |
| eSkatt - Boliger | 3001600 Prom | 3,60 kr | 1/1 | 0 % | 10 806,00 kr | 2 701,25 kr |
| Bruksareal (BRA) | 234 m2 | 0,00 kr | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| | | | | **Sum** | **31 040,02 kr** | **7 759,76 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

Dato: 21.03.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021353 Naboeiendom/nærområde

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **25** | Bnr: | **423** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Fjellbruvegen 16, 6415 MOLDE** | | | | | | |

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

Gnr 25/422, Fjellbruvegen 15A: Tillatelse gitt til oppføring av verandaer i to etasjer (2022), se vedagte situasjonsplan og fasadetegninger.

*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

# Situasjonskart

Eiendom: 25/422
Adresse:
Dato: 04.10.2022
Målestokk: 1:500

N

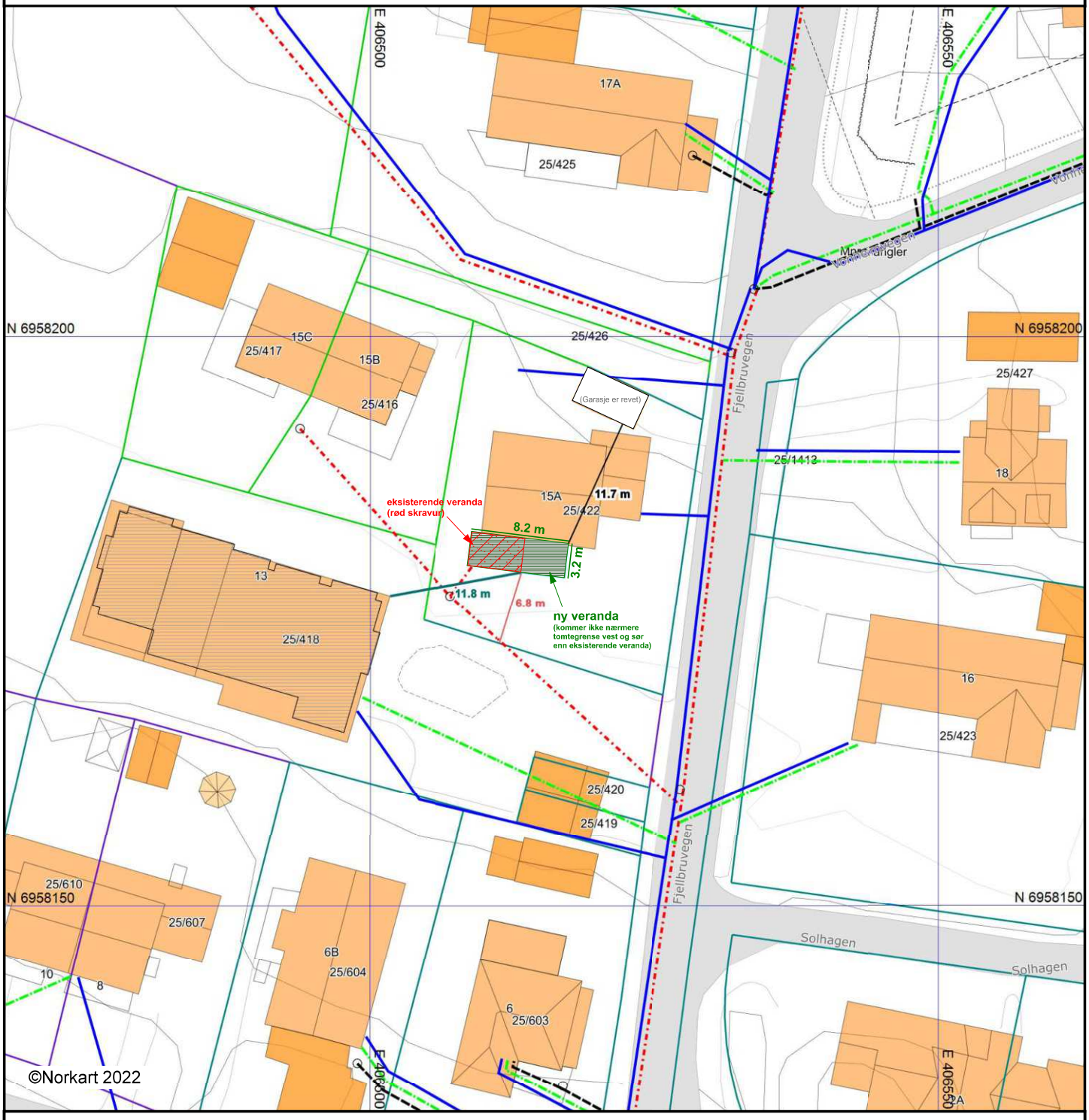
EPSG:25832

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

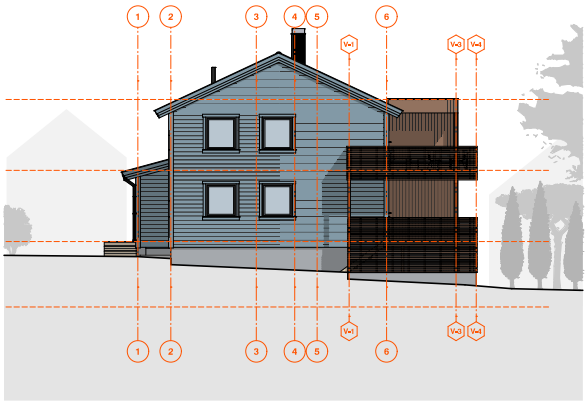
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Avst. til bygg på egen eiend.
Avst. til eiendgr.
Avst. til nærmeste nabobygg
Avst. til jernbane
Avst. til kraftlinje
Tiltak

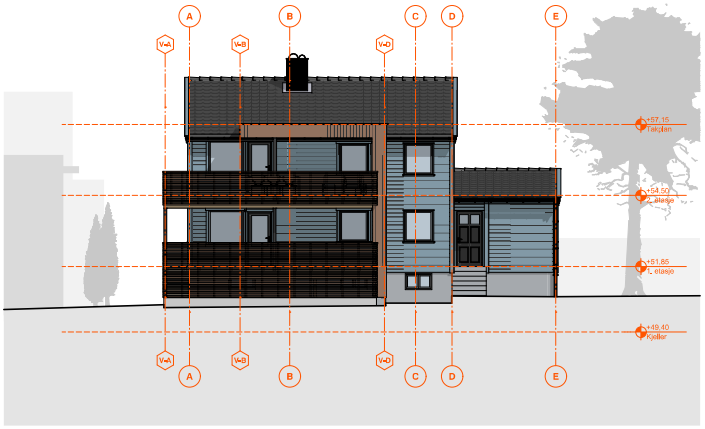
Kraftforsyning distribusjonsnett
Kraftforsyning regionalnett
Kraftforsyning sentralnett



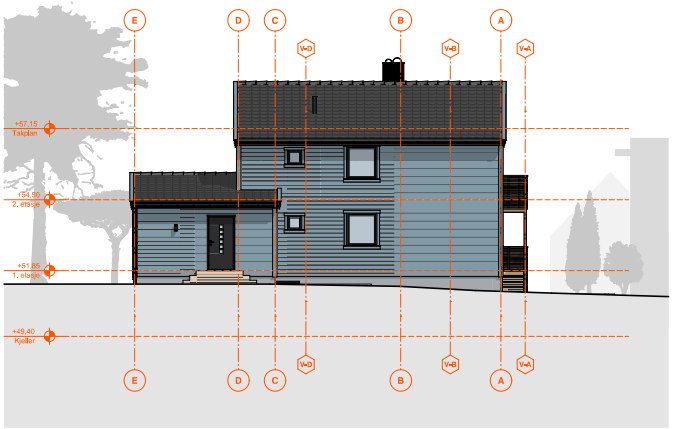

*1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget*
*2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig*



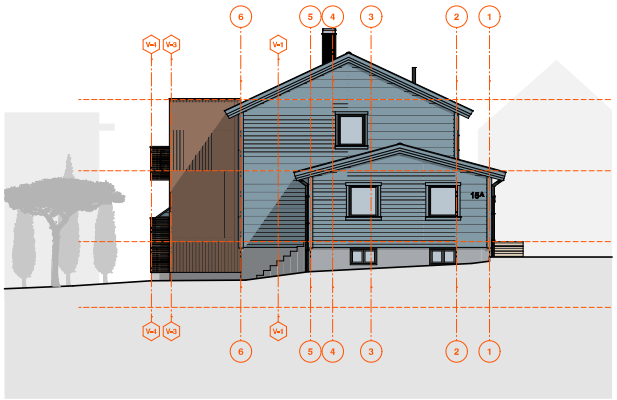

Fasade vest
1:100




Fasade sør
1:100




Fasade nord
1:100




Fasade øst
1:100

PROSJEKT
# VERANDA
BYGGESØKNAD, FJELLBRUVEGEN 15A.

Prosjektnr. 202102

07.10.2022

Revisjoner
- Tekst her
- --
- --

IKKE TIL KONSTRUKSJON

Notater
1. Tekst her
2. --
3. --

Tiltakshaver
Paul Atle Rovde Rebekk og
Markus Heggdal Helmstad

Tegner
Markus H. Helmstad

Lokalisering
Fjellbruvegen 15A
6415 Molde

Gnr./Bnr./Festenr. 25/422/0

Prosjekt nord

Målestokk 1:100

Byggemelding
Fasader

Tegningsnr.
**A40-101**

Helmstad Rise ©2021

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS**

Dato: 21.03.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

| Gnr: | **25** | Bnr: | **423** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Fjellbruvegen 16, 6415 MOLDE** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for tilsyn:<br>04.02.2022 |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☒ Nei ☐ | Frist for tiltaksplan:<br>- |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☒ | Siste dato for feiing:<br>25.04.2024 |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: 2 |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

**Kommentar:**
**Feiing 2024**
**Utført i søndre løp**
**Ikke utført i nordre løp**

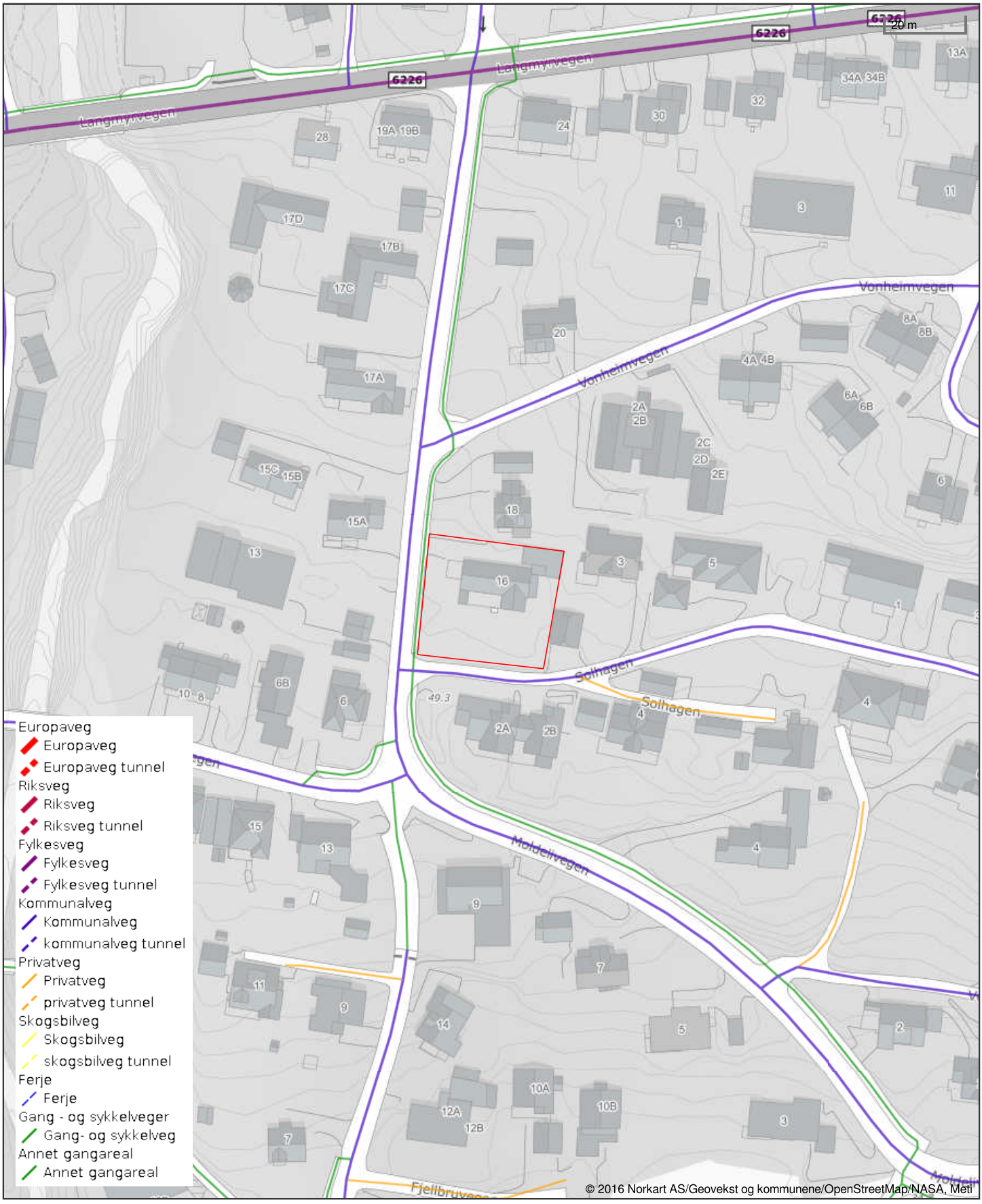
**Anmerkning:**
**- Nordre skorstein er ikke forskriftsmessig synlig for inspeksjon, og avstand fra skorsteinens indre flate til brennbart material er mindre enn 230 mm.**

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

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

Utskriftsdato: 21.03.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/423//




*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.*

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251059
Vår referanse: 3708515/26017350
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 45

Dato
24.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 6912 | 60 | 24.7.1986 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 25 | 423 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

DAGBOKFØRT
24.07.86 06912
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11.FEB.1986
ARK.

# ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Fjellbruveien 16 g.nr. 25 b.nr. 423

gir jeg med dette tillatelse til at Christ Allan Sylthe

eier av eiendommen Fjellbruveien 18 (veranda) g.nr. 25 b.nr. 427

setter sitt våningshus (~~uthus~~) 2,3 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

*Molde, den* 5/2-86

Ola Kvernmo
underskrift

Til vitterlighet:

1. Hans F. Sylthe

2. Jan Reidar Horde

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251059
Vår referanse: 3708513/26017340
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 44

Dato
24.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 7009 | 60 | 15.12.1970 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>REGISTRERING AV GRUNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 25 | 423 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/7009/60
Uthentet 2025-03-24 09:47


Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

15.12.1970

Dagbok nr. 7009 dnk. 15 DES. 1970
Romsdal Sorenskriverembete

# Skjøte

Stm. kr. 100.- kassert her idag

Undertegnede .....

..... født .....
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til .....

..... født .....
(Datum og årstall)

min/vår eiendom .....

g.nr. ..... br.nr. ..... av skyld mk. ..... i ..... herred [1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. .....

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Overtagelse 1. februar 1971

den 14/12-1970

Svianna Brendehaug
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Svianna Brendehaug
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Kåre E. Hammarbråten
Tolleiv Hammarbråten

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

---

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den 15/12-1970

Sigurd Brendehaug

Til vitterlighet:

1. Kåre E. Hammarbråten
2. Tolleiv Hammarbråten.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251059
Vår referanse: 3708512/26017335
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 48

Dato
24.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1769 | 60 | 1.4.1970 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 25 | 423 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

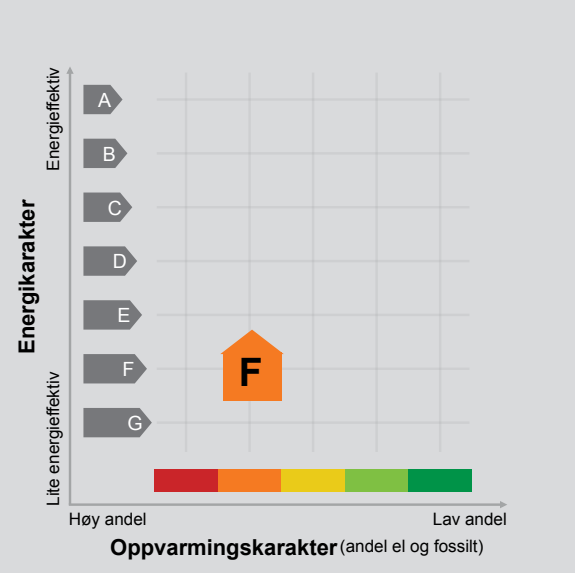
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fjellbruvegen 16 |
| Postnummer | 6415 |
| Sted | MOLDE |
| Kommunenavn | Molde |
| Gårdsnummer | 25 |
| Bruksnummer | 423 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 13440182 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-107273 |
| Dato | 15.04.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

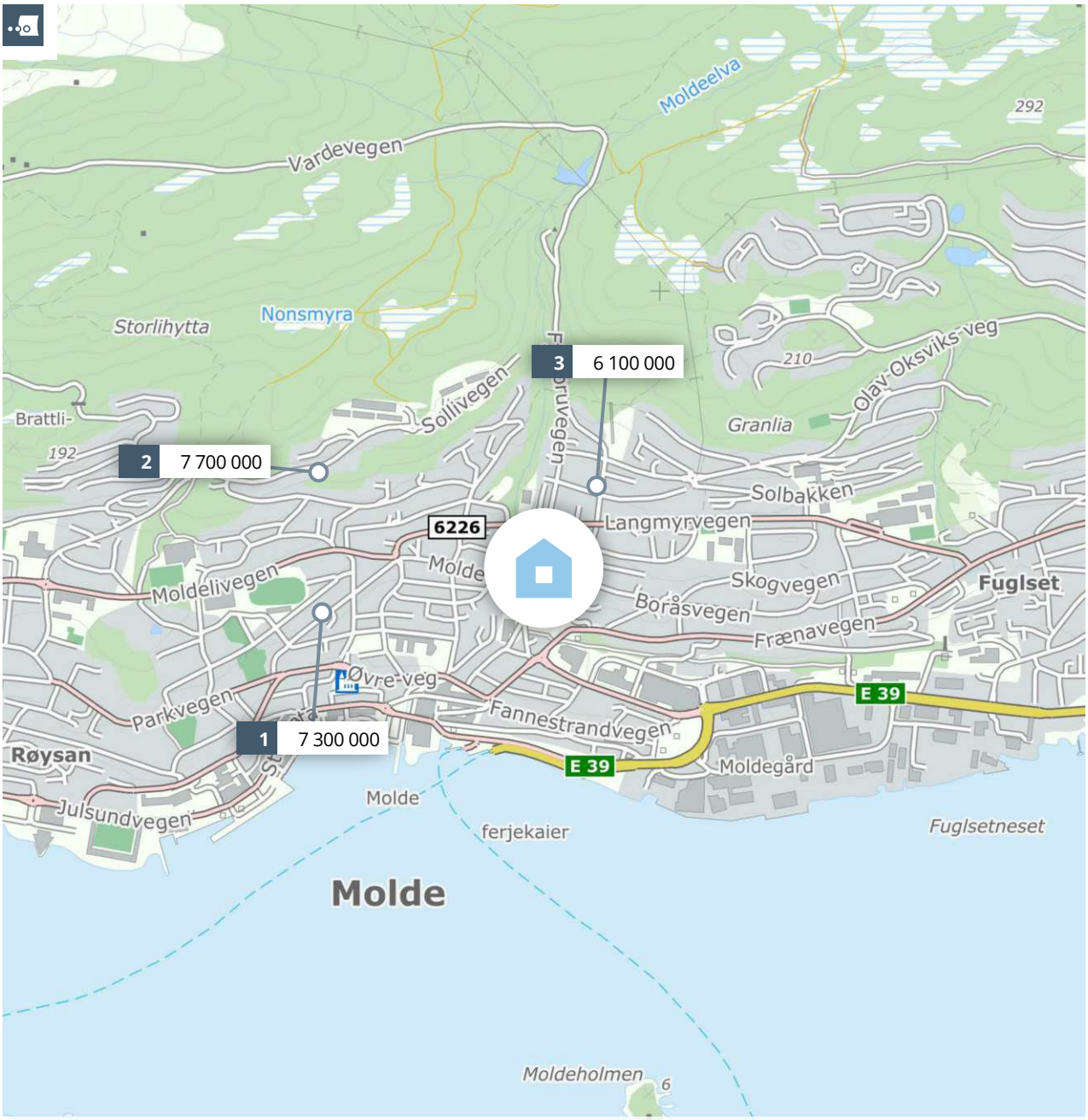
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.




# Meglers verdivurdering

# FJELLBRUVEGEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 15.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fjellbruvegen 16, 6415 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 25 BNR 423 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS LANGMYRA

Verdivurdert til

# 5 200 000

| - | 5 200 000 | 22 707 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 229 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 999 m² |
| Byggeår | | | | | | 1971 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

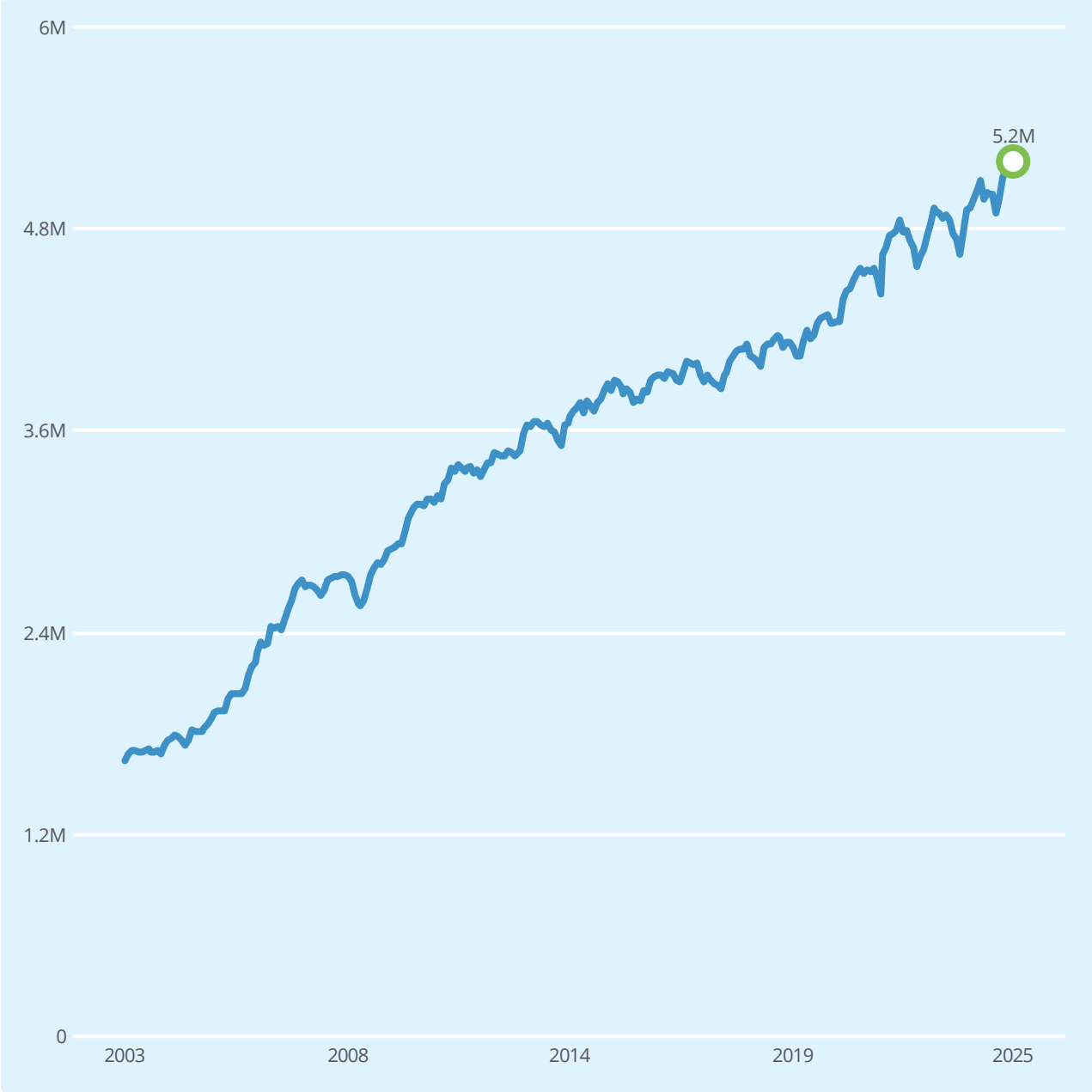
| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Amtmann Leths gate 17<br>182 m² 1922 553 m² 3 sov | | | | 24.06.2024 | 7 300 000 | **7 300 000** | 0 | 7 300 000 | **40 110** |
| 2 | Sollivegen 78<br>192 m² 1974 971 m² 4 sov | | | | 22.12.2023 | 7 950 000 | **7 700 000** | 0 | 7 700 000 | **40 104** |
| 3 | Mikkelivegen 21<br>259 m² 1972 1 034 m² 3 sov | | | | 10.09.2024 | 5 500 000 | **6 100 000** | 0 | 6 100 000 | **23 552** |

Enebolig med stor og flat tomt i Langmyra skolekrets. Flotte uteareal. Romslig inne, fint potensiale nede. Parkering i garasje. Sentrumsnær eiendom.

Byggegodkjente tegninger, offentlige godkjennelser og tillatelser er hensyntatt i vurderingen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

30
eneboliger til salgs

5.1M
4.9M
**4 791 000** Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**90**
dager

# Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

35
eneboliger solgt

**4 785 000** Prisantydning i snitt
**4 761 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**126**
dager

for 1.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**26 533** MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd
**22 707** Fjellbruvegen 16 Totalpris 5 200 000
**21 025** Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Fjellbruvegen 16, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 423, Molde kommune.

**Oppdragsnummer:**
45251059


**Meglerforetak:** Privatmegleren Molde

**Saksbehandler:** Tore Boksasp

**Telefon / Mobil:** 71 25 45 00 / 976 45 540

**E-post:** tore.boksasp@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.

---