PRIVATMEGLEREN

FJELLVEGEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Leiekontrakt

Energiattest

Meglers verdivurdering

Selgers vedlegg til egenerklæringsskjema

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig med utleidel/hybel/leilighet
Fjellvegen 14 , 6423 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 31, bnr. 637

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



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25045 **Referansenummer:** BC5313

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.
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

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 med utleidel/hybel/leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

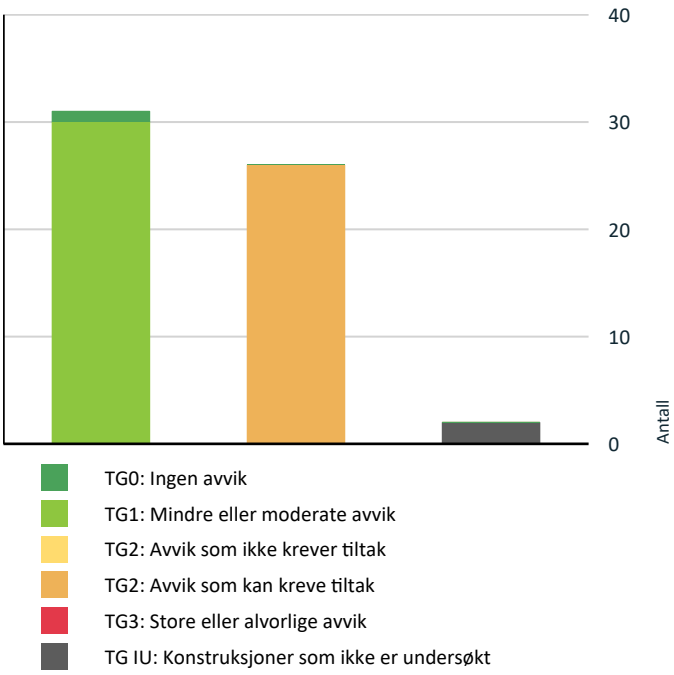
Det er innhentet godkjente tegninger fra megler. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning.

Inndeling av av branceller - altså celledeling mellom boligene er ikke mulig å kontrollere, da dette er innkledde forhold både i vegger og i takkonstruksjon, og kan kun avdekkes og kontrolleres ved å åpne konstruksjoner. Konstruksjoner åpnes ikke under denne type undersøkelses nivå 1. Alle slike forhold er derfor ukjent for takstmannen

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.

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

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 med utleidel/hybel/leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger til kjøkken i under etg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon utleidel — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - utleidel — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmursplast — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — 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 > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Kjøkken > Under etasje > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Under etasje > Bad hybel > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Under etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Under etasje > Bad hoveddel > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Under etasje > Bad hoveddel > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Under etasje > Bad hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Under etasje > Bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIDEL/HYBEL/LEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Tatt i bruk dato 20.06.2007 - i følge ferdigattest

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. Ingen registrerte avvik/skader fra det området tekking ble besiktiget fra feiestige ved pipe øst.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med øvrige beslag over tak som luftelyre, pipebeslag og feiestiger av lakkert/plastisol belagt.

TG 1 Snøfangere

Takvinkel målt med enkel laser måler innvendig på sperre/takstol til cam 30 grader. Det var ikke angitt grader på takstol.

Byggeforskriftene har krav om snøfangere på 27 grader ved ru tekking. Decra sier i sin leggeanvisning at det skal monteres snøfangere fra 30 grader og oppover.

Med denne type taktekking og vinkel antas det at det er lite sannsynlig at det går ras fra tak.

Forholdene er derav ikke vurdert slik at det bør være snøfangere på tak

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må musesperre monteres

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Det er ikke gulv eller annet i kryploft, og konstruksjoner er derav besiktiget innvendig i området rundt luke og ett stykke vestover det ble gått på undergurtene så langt det var mulig, men en stor del av kryploftet ble ikke kontrollert av denne årsak.

Sal/valmtak med fagverktakstol med Monarfol armert PVC undertaks duk og lekter for innfesting av taktekking. Kald luftet loftrom med isolert loftbjelkelag og spalter langs raft for ventilering. Adkomst via nedfellbar luke og stige. i stue nod/vest.

Enkelte av brettex kassettene er bøyd opp i spalten langs raft, og det er således ikke 50 mm åpning i spalten på en god del av sperrerommene. Det virket likevel å være luftig i kryploftet, men det anbefales å gå over å sette inn klosser for å holde spalten åpen slik det var tiltenkt.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass. Utvendige avtagbare sprosser

TG 2 Dører

Hovedytterdør og dør til vaskerom er hvitmalte tre/trefiberdører med profilerte speil og 2-lags glass. Balkongdører i 1 etg, under etg og dør til utleidel(samme type) er hvitmalte tredører med glassfelt med 2-lags glass. To-fløyede dører i stue og kjellerstue sør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedytterdør har en del fuktpåvirket utvendig speil i nedre del av dør. Laminatet sveller noe i deler av området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hovedytterdør har behov for en noe mer omfattende jobb med sliping og overflatebehandling utvendig hvis døren ikke skal ta mer skader. Ellers er tiden inne for rengjøring/pussing og maling/overflatebehandling av alle ytre overflater på ytterdører.



Panelet sveller i nedre del av hovedytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre med tresøyler til grunn i 1 etg mot syd. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre

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

Slitte treoverflater

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Hele veranda konstruksjon har behov for ny overflatebehandling.

TG 2 Utvendige trapper

Treplatt på grunn foran hovedinngang. Til inngang øst i under etg er det tretrapp med rekkverk og handrekker av tre. Treplatt på grunn foran inngang øst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler handrekke på en side i trapp til inngang øst. Ot i nedre del av trappen mangler det rekkverk inn mot vest.

Deler av trappe konstruksjon og rekkverk mot øst ligger ned i terreng der det er påsatt en grunnmursplast som fuktbeskyttelse.

Ved begge plattinger nord er det uforhodsmessig høyt fra grunn og opp til platt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere handrekke på begge sider og rekkverk der det mangler. Det anbefales å vurdere å senke terreng øst for trappen slik at den ligger luftig/over grunnivå. Videre bør det justeres terreng eller annet slik at det blir normal trinn høyde fra grunn og opp til treplatter nord - som er 15-17 cm.



Løsmasser terreng opp på grunnmursplast på trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Merbau parkett. Flis i alle bad. Vinylbelegg i vaskerom

Vegger: Malte plater. Flis i bad og i entre

Himling: Hvite himlingsplater. Malt glatte plate i utleidel.

Merbau parkett har solbleking i vesentlig grad i stue/kjøkken i 1 etg og stue og soveorm i under etg - spesielt.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt gulv på grunn i under etg.

Planhet målt i stue og kjøkken i 1 etg og stuer i under etg. Noen kuler og svanker finnes inntil 10 mm blant annet i kjøkken målt fra overgang mot stue og frem til stekeovn, men dette er på strekk over 2 m. og da ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er to røykpiper av type element pipe. En har vedovn i stue i hoveddel. Den andre pipen(østre) har ikke tilknyttet ildsted og har aldri vært brukt. Sotluker i stuer i under etg. Stålbeslag over tak

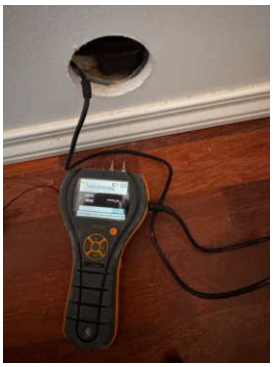
I følge eiers opplysninger ble det gjennomført tilsyn av piper og ildsteder mandag 14.03.2025. Ingen anmerkning som følge av tilsyn

Det er nærmere brennbart materiale enn 30 cm sideveis for sotluke, men dette ble ikke anmerket ved tilsyn.

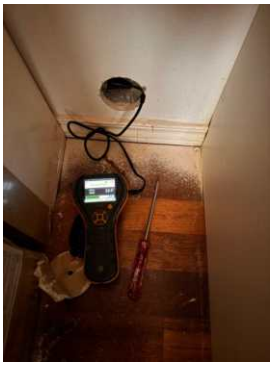
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ikke fukt i kontrollerte områder



Hulltaking gjort i vegg nord i soverom øst i utleiedel. Ikke utslag på fukt



Hulltaking gjort i bod nord/øst. 12,5 %. Dette er å anse som tørt tre

TG 1 Innvendige trapper

Tratrapp mellom etasjene med malte vanger og rekkverk og lakkerte trinn

TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører i lakkert utførelse

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Originalt bad fra byggeår

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt/og mer en halvparten av normal brukstid for våtrom - generelt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

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.

Krav til høyde på gulv over sluk, og fallkrav er som følger: 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.

Her er det henholdsvis 11 mm og 12 mm total høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til sluker. Lokalt fall til sluk ved dusjsone er 6 mm fra nord og 7 mm fra vest. Ellers varierer det fra flatt gulv til inntil 1:200 utenfor dusjsone.
Derav en del avvik på fallforhold i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med dusjkabinett og to sluk i gulv fungerer dette i praksis, men man må være oppmerksom på at det ikke er 25 mm høyde på tett gulv ved terskel - i tilfeller gulvet utsettes for større vannmengde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran. Eneste spor av membran er antydning til grønn smøremembran over klemringer i begge sluker.

Sluk under dusjkabinett kun tatt bilde av da den er under dusjkabinett. Den andre sluken ligger åpent til for kontroll

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under dusjkabinett og derav begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring. Sluk nr 2 ligger åpent på gulv og er lett å inspisere og rengjøre.

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

Det anbefales å etablere en enklere løsning for å flytte dusjkabinett for en enklere tilkomst til sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servantplate av stort stein ned nedfelt hvis servant.
Gulvmontert wc. Dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle våtsoner og rørinstallasjoner ligger mot vaskerom og mot vegg med kjøkken innredninger der det ikke er mulig å komme til på god måte for hulltaking. Under rommet er det utleie enhet/annen branncelle. Hulltaking vurderes derfor å ikke være mulig i dette tilfellet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I utgangspunktet er ikke malte overflater i våtsoner på våtrom godkjent som membran.

Det er litt dårlig fuge rundt avløpsrør fra utslagsvask i vegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt/og mer en halvparten av normal brukstid for våtrom - generelt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuge bedre rundt avløpsrør for utslagsvask. Ellers har rommet vært i bruk i 18 år uten at det er noen synlig skader, og det kan derav antas å rommet kan brukes på tilsvarende måte uten noen større andre tiltak på kortere sikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• 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.

For våtromsgulv gjelder følgende: 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. For vaskerom som her bør det være prosjektert 1:100 fall i hele gulvet som en god løsning og 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp tett gulv ved terskel.

Her er det ca 4 mm motfall/fall feil veg fra sluk og i retning dør til kjøkken. Til ytterdør er det tilnærmet flatt gulv. Det er oppkant på begge terskler til ca 20 mm eller noe mer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ett vaskeromsgulv blir normalt ikke direkte vannpåkjent i særlig grad, men vann skal renne til sluk fra alle kanter. Med kunnskap om at det er avvik på fall og forsiktighet med større vann utstrømming på gulv så fungerer dette greit, men ved oppussing av rommet må gulv avrettes til korrekt fall.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskeromsinnredning består av to underskap og en løs benkeplate av tre samt ett mindre overskap av samme type som underskal.
Stål skyllekar. Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avsug til ventilasjonsanlegg og tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon hybel/utleidel**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er flislagt på andre siden av vaskerom med våtsoner - og derav ikke mulig å gjøre hulltaking. Under er det utleidel.

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Originalt bad fra byggeår

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg og malt glatt plate i himling

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt/og mer en halvparten av normal brukstid for våtrom - generelt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Varmekabler

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.

Krav til høyde på gulv over sluk, og fallkrav er som følger: 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.

Her er det 11 mm fra topp gulv ved terskel og til topp slukrist. Lokalt fall rundt sluk er ca 4-5 mm fra sør og øst. Fall utenfor lokalt område er noe varierende fra flatt til 1:200.
Det er ikke tett gulv ved dørterskel.
Derav en god del avvik på krav til fall og på krav til høyde på tett gulv over sluk. .

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avvike så lenge det er dusjkabinett, og alder på badet tilsier at det må brukes kabinett i fremtiden. Men det må gjøres tiltak ved terskel for etablere en tett løsning slik at ikke eventuelt vannutstrømming på gulv renner ut i gang og andre areal i boligen

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran. Eneste spor av membran er noe grønn smøremembran over klemring.

Sluk ikke kontrollert på annen måte enn med at det ble ført inn kamera og tatt bilde. Kabinett ikke flyttet, da dette kan medfører skader på slanger og rør og takstmannen flytter ikke på kabinett av denne årsak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Sluk plassert under dusjkabinett har begrenset mulig for jevnlig kontroll og rengjøring da kabinett må flyttes for å komme til.

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

Det anbefales å etablere en letter løsning for flytting av kabinett for tilgang til sluk

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med hvite profilerte fronter. Hvit porselen servant. Skap med speil i dører og lys over servant. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin

Ingen registrerte avvik utover normale alders relaterte forhold.

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

El. avtrekksvifte i vegg. Tilluftspalte under dør

UNDER ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort fra soverom og mot der vaskemaskin og wc er plassert, samt under der fordelerskap er i vegg. 9,1 % i bunnlekt i vegg. Dette er tørt tre.



Hulltaking i vegg fra soverom og mot dusjsone.Ikke fuklt i målepunkt

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Originalt bad fra byggeår

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt/og mer en halvparten av normal brukstid for våtrom - generelt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Varmekabler

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.

Krav til høyde på gulv over sluk, og fallkrav er som følger: 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.

Her er det henholdsvis 4 mm og 7 mm mm fra topp gulv ved terskler og til topp slukrist. Lokalt fall rundt sluk er ca 4 mm og 2 mm. Fall utenfor lokalt område er lite og det er delvis flatt gulv.

Derav vesentlig avvik på krav til fall og på krav til høyde på tett gulv over sluk. .

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med dusjkabinett fungerer dette i praksis, men det må dusjes i kabinett også i fremtiden med så lite fall, samt at alder på bad tilsier at det må være kabinett.

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran. Eneste spor av membran er grønn smøremembran over klemring.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under dusjkabinett har begrenset mulig for jevnlig kontroll og rengjøring da kabinett må flyttes for å komme til.

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

Det anbefales å etablere en letter løsning for tilgang til sluk.

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Servantskap med hvite profilerte fronter. Hvit porselen servant.
Gulvmontert wc. Dusjkabinett.

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

UNDER ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble registrert 9,2 prosent i bunnlekt i veg. Dette er tørt tre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert plast diffusjons sperre i vegg mellom bod og bad. Dette er feil konstruksjon da man får tettesjikt på begge sider i vegg, noe som kan medfører at det som slippes gjennom membran og som skal diffusere ut via veggkonstruksjon på motsatt side ikke slipper ut og at fukt akkumuleres i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fjernes plast diffusjonsperre i vegger i bad. Først undersøke om dette gjelder alle vegger, og så vurdere hvor behovet for å fjerne plasten er størst i første omgang, men på sikt bør all plast i vegg rundt badet fjernes - hvis det avdekkes at det er det i alle vegger.



Plast diff. sperre i innervegg i bad. Feilkonstrusksjo



9,2 % er tørt tre

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med benk og skap med hvite profilerte fronter. Stein benkeplate med stål oppvaskkum.
Integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDER ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med benk og skap med hvite profilerte fronter. Stein benkeplate med stål oppvaskkum.
Integrert stekeovn og platetopp, kjøleskap i benk, samt oppvaskmaskin.

UNDER ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsoplegg av type rør i rør med fordelerskap i henholdsvis bad i utleiedel og vaskerom i hoveddel.

Det er stoppekraner for begge boenheter i nisje i vegg i soverom i utleidel, og det er en stoppekran i fordelerskapet i utleidel for utleiedelen. Utvendig stoppekran står opp av grunn litt vest for hovedinngang i 1 etg.

Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran



Stoppekraner i nisje i soveromsvegg mot bad - i utleidel

TG 2 Vannledninger til kjøkken i under etg

Rør i rør til kjøkken i utleidel.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Mangler tettemuffer i ende av rør i kjøkkenbenk

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Mangler tettemuffer på rør i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør og sluker. Det meste av dette er skjult og beskrivelse er basert på normal byggeskikk/materialer på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lufting på kloakk kommer opp via to rør og samles i kryploft der det er satt på en vakumventil på rør. Luftingen avsluttes da i kryploftet. Dette kan medfører lukt/kondens og lufting skal ikke slippes ut i ett kaldt rom grunnet kondensproblematikk.
Løsningen er gjort slik på tross av at det på nordsiden - og like over der vakumventil er montert - er to luftelyrer over tak. En av de har etablert hull ned til kryploftet, og det må antas at disse vara tiltenkt at lufting på kloakk skal føres opp i lyre og ut av bygget.

Lufting på kloakk fra utleidel har kun ett 50 mm rør, men dette er antatt en sekundær lufting, da hovedkloakk har 75 eller 100 rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Føre lufting på kloakk til lyre over tak



Lufting på kloakk avsluttes med vakumventil på rør i kryploft

TG 1 Ventilasjon

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Filter anbefales p skiftes

Anlegget har vært i drift i 18 år -og har således passert halv brukstid med god margin, og det kan ikke uelukkes behov for service og reparasjoner i tiden fremover.

TG 2 Ventilasjon utleidel

Det er el. avtrekksvifte(periodisk) i vegg i bad. Ellers tilluftspalter i vinduer og under dør til bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Kun tilluftspalter i vinduer - med unntak av vifte som kan startes i perioder i bad - gir lavt luftskifte mot dagens normal krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fremtidig bruksbelastning og krav til luftskifte vil være avgjørende for om det må gjøres tiltak - men med dagens løsning kan de tikke utelukkes behov for bedre ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder på ca 200 l. plassert i vaskerom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Etter 2010 ble det krav om at el. tilkobling av vv bereder skal ha fast tilkobling. Her er det stikkontakt som var vanlig løsning den gang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank - utleidel

VV berder på 120 l plassert i skap i kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Etter 2010 ble det krav om at el. tilkobling av vv bereder skal ha fast tilkobling. Her er det stikkontakt som var vanlig løsning den gang.

Det er ikke sluk eller annen alternativ løsning i forhold til lekkasje problematikk ved vv bereder

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å montere waterguard ved tank for å sikre mot skader ved lekkasje. Videre anbefales det å etablere fast el. tilkobling.

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 med automatsikringer i skap. Det er separate anlegg - men kun en måler felles for boligene i skap i boligens hoveddel. I skap for utleiedel er det en slavemåler. .

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.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Nytt anlegg i 2007. Det er ikke forealgt takstmannen samsvarserklæring på installasjonen.

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 Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. utvidet el. kontroll 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. Takstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

6 kg puperapparat i begge boligen. Ett fra 2022 i utleidel og ett med produksjonsår i hoveddel.
Røykvarslere montert. Videre er det ett brann og innbrudds alarm anlegg merket med Verisure alarm i boligen. Denne type alarmanlegg er normalt abonnements basert, og skal ny eier overta det så må abonnement overføres.

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 Nytt apparat innkjøpt i forbindelse med salget i følge eier.

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 av løsmasser med kultet tomtegrop med sprengsteinmasser eller tilsvarende.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenssystem. Det forutsettes at der er etablert drenssystem i henhold til gjeldende regelverk og normal byggeskikk for tiden.

Det er en synlig samlekum sør/vest på tomten.

Forholdet rundt drenering kan kun vurderes ut fra synlige forhold i boligen, og på tomten, samt alder på befaringsdag.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av armert betong. Utvendig malt. Påsatt grunnmursplast under bakkenivå. Innvendig påforet, isolert og platekledd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert plast diffusjonsperre på yttervegger i rom under terreng. Dette var normal byggeskikk til inn mot 90 tallet men ble deretter ansett som byggefeil, da dette kunne bidra til at eventuell mindre grunnfukt som trekker opp fra gulv/grunnmur ikke får diffusere ut via veggkonstruksjon og inn i rommet, og at det da som en konsekvens kan akkumuleres fukt i veggkonstruksjonen.
Det var ikke synlig spor eller andre indikasjoner som tyder på at dette har medført noe problem i de områdene som ble kontrollert her - altså der det ble hullboret, og andre områder vet man lite om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke ansett som nødvendig med tiltak- men er forhold man kan følge med jevnlig med tanke på problemstillingen som er skissert over.

TG 2 Grunnmursplast

Det er påsatt grunnmursplast under bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast ligger relativt høyt over bakkenivå en del steder. Der plast ligger over bakkenivå er den sårbar og utsatt for skader. Det mangler klemist på topp av plast. Det kan medføre at smuss og vann trekker ned mellom plast og mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kappe grunnmursplast i høyde med terreng og sette på klemlist.



Det er ikke klemlist på grunnmursplast på noen sider.

TG 2 Terrengforhold

Adkomst veg nord for bolgien

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

Deler av areal nord har fall mot grunnmur. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde - rundt hele bygget

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales å justere terreng med fall fra grunnmur der det er fall mot grunnmur



Deler av terreng på nordsiden heller ned mo grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Oppgitte typer rør over her er derfor 100% basert på det som var normal byggeskikk den gang. Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 1 på dette forholdet, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand. Dette er basert på alder og normal byggeskikk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

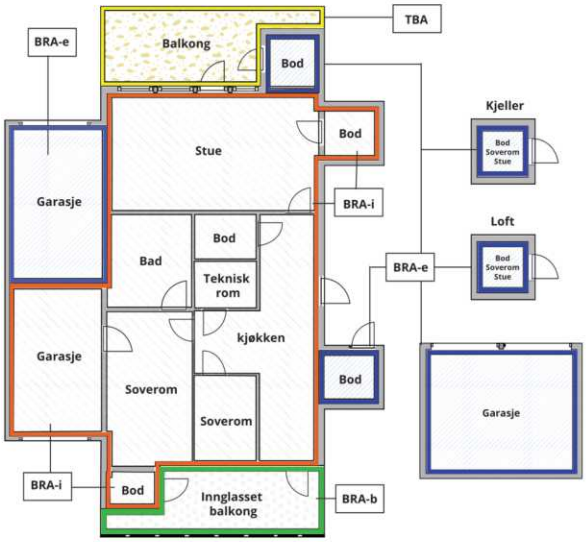
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleidel/hybel/leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	120			120	8
Under etasje	109			109	
SUM	**229**				**8**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Stue - i åpen løsning mot kjøkken, Stue/kan benyttes som soveorm, Kjøkken, Bad, Vaskerom		
Under etasje	Stue/kjøkken hybel, Soverom hybel, Bad hybel, Stue m/trapp hoveddel, Soverom hoveddel, Soveromhoveddel, Bad hoveddel, Bod		

Kommentar

Veranda har buet form og derav litt vanskelig å måle nøyaktig med laser og arealet må derfor anses som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er innhentet godkjente tegninger fra megler. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning.

Inndeling av av branceller - altså celledeling mellom boligene er ikke mulig å kontrollere, da dette er innkledde forhold både i vegger og i takkonstruksjon, og kan kun avdekkes og kontrolleres ved å åpne konstruksjoner. Konstruksjoner åpnes ikke under denne type undersøkelses nivå 1. Alle slike forhold er derfor ukjent for takstmannen

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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 med utleidel/hybel/leilighet	225	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	637		0	706.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellvegen 14

Hjemmelshaver
Flemmen Idar Magne, Le Lan Ai Kieu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Fannebostad i østre bydel i veletablert boligområde. Kviltorp skolekrets. Området

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2004	Gjelder tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	04.03.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/BC5313

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.
45251040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Idar Magne Flemmen	Lan Ai Kieu Le

Gateadresse
Fjellvegen 14

Poststed	Postnr
MOLDE	6423

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78283266

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: 45251040

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	a) Rørene til dusjkabinettet i hybelen frøs når det var kaldt, fikk derfor lagt rørene åpent (ingen lekkasje). b) Fikk installert ekstra stengekran for å kunne stenge vannet i hovedetasjen ved fravære.
Arbeid utført av	Mathisen VVS

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved kraftig regnvær i kom det en våt flekk på den ene murpipa. Den er ikke i bruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Service på anlegg for balansert ventilasjon
Arbeid utført av	Kvikk Storkjøkken AS

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

Beskrivelse	Service på balansert ventilasjon og kjøkkenvifter i 2024

Filer

Fjellvegen-service-ventilasjon-2024.pdf

RE - Samsvar_Lav risiko - Samsvarserklæring på jobber som ikke trenger risikovurdering og sluttkontroll - 2.pdf

Fjellvegen-ansvarsrett-våtrom.doc Fjellvegen-målerbytte-11.6.2018.pdf Fjellvegen-14-midlertidig-brukstillatelse.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251040

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel (BRA 38) med egen inngang i sokkeletasjen. Utleid for 7000/mnd, eks. strøm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelleiligheten var tegnet inn og omsøkt da huset ble bygd.

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

Beskrivelse: Det foreligger brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg mener vi fikk noen til å sjekke en våt flekk på pipa etter et ekstremvær for noen år siden, men finner det dessverre ikke igjen.

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: 45251040

Tilleggskommentar

Rekkverket på trappa nord for huset er ikke fullt ut forskriftsmessig. Rekkverk på veranda er dessverre amatørmessig utført.

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: 45251040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Idar Magne Flemmen	c663699fd95e88abb8c4dd2b4f6555306aa17291	07.03.2025 15:18:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lan Ai Kieu Le	ad5317dbc953ad1c3e3efedad5b07e1e8cdf2949	26.03.2025 17:54:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251040

- 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, 03.03.2025 12:04

Eiendom 1506-31/637

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.04.2004	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	707,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	31	Beregnet areal	706,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	637	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fjellvegen 14	6423 Molde	Eikrem	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.04.2004	Kart- og delingsforretning	1506-31/637	Mottaker	707,3
		1506-31/1	Avgiver	-707,3
27.04.2005	Kartforretning	1506-31/631	Avgiver	-343,5
		1506-31/669	Berørt	0
		1506-31/637	Berørt	0
		1506-31/632	Berørt	0
		1506-31/207	Berørt	0
		1506-31/633	Mottaker	343,5
		1506-31/636	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-31/637	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21778303			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	17/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	17/0	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	17/0	17/0

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

Bygningsnr	21777846	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.06.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	223/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	20.06.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	223/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	185	4	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	38	2	1	1	Kjøkken

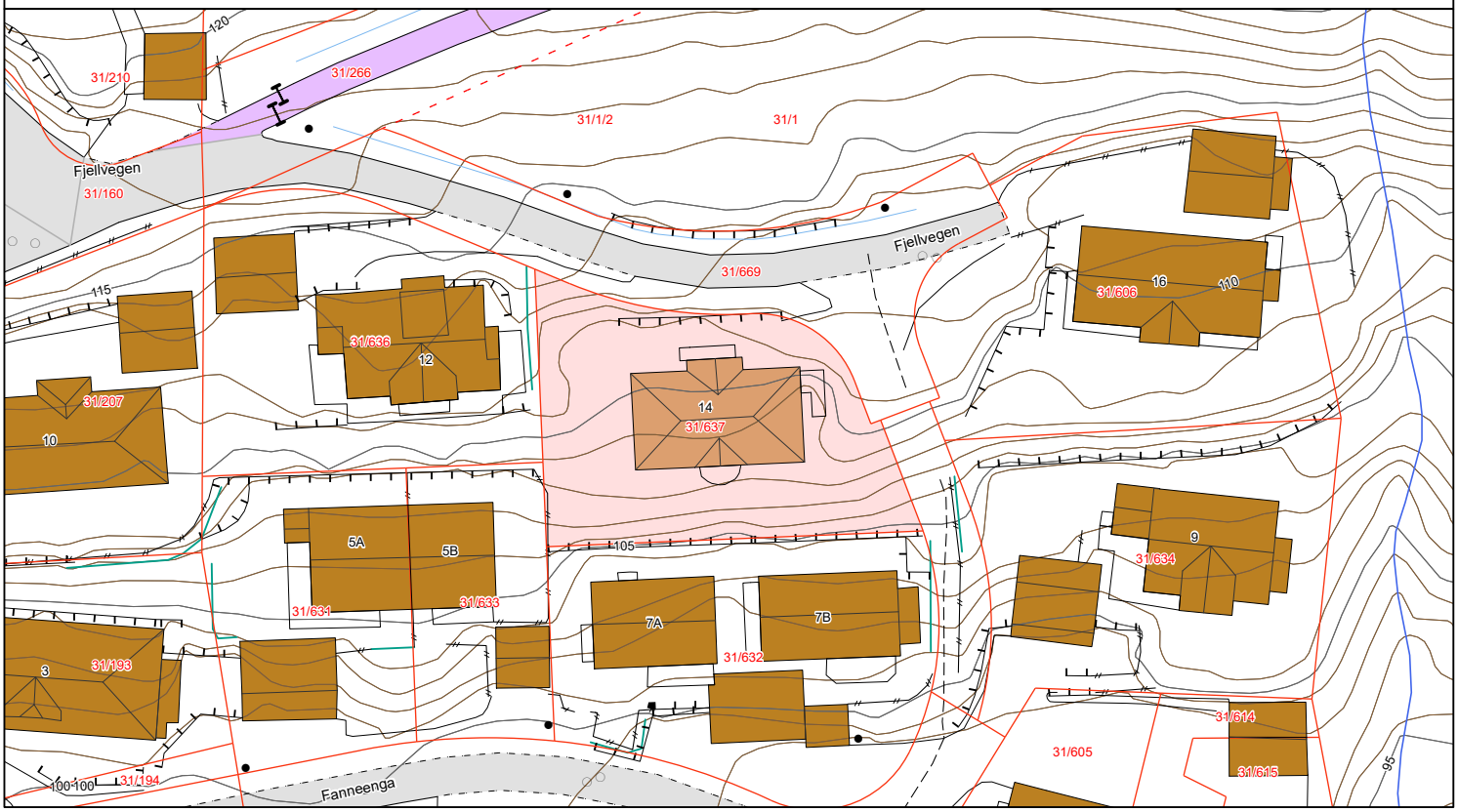
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	117/0	0/0	117/0
U01	Underetasje	1	106/0	0/0	106/0

Oversiktskart

Adresse: **Fjellvegen 14, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/31/637/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 707 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.03.2025



Matrikkelkart

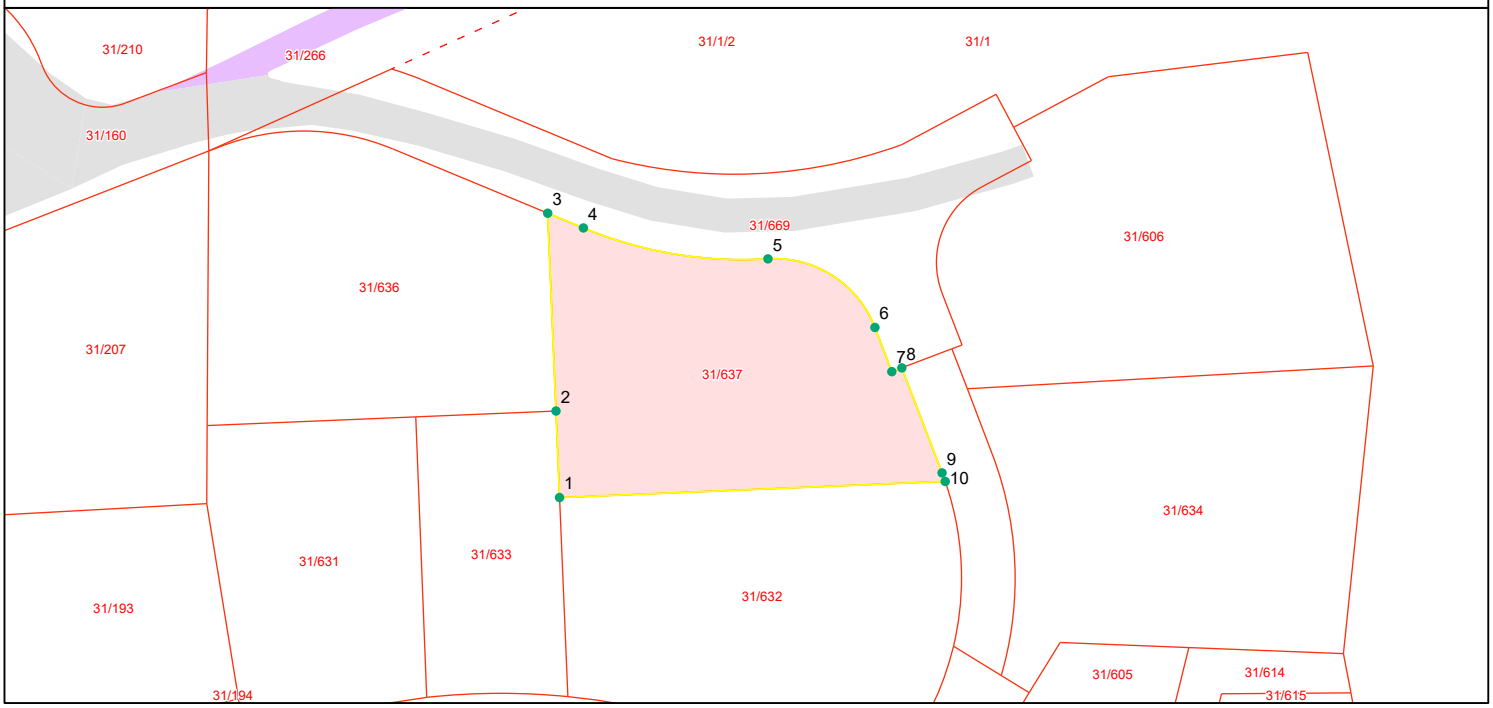
Adresse: **Fjellvegen 14, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/31/637/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 707 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.03.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981647.93	104046.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.1	0
2	6981656.02	104045.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.51	0
3	6981674.51	104044.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.61	0
4	6981673.13	104048.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.62	38.567
5	6981670.25	104065.46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.7	10.018
6	6981663.83	104075.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.42	0
7	6981659.7	104077.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1	0
8	6981660.05	104077.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.51	0
9	6981650.23	104081.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0.86	0
10	6981649.43	104082.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	36.03	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/637
Adresse: Fjellvegen 14
Dato: 03.03.2025
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: 03.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	637	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellvegen 14, 6423 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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** 707 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 707 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1190

Navn	Reg.plan Fannebostad Øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1527/1190_bestemmelser.pdf

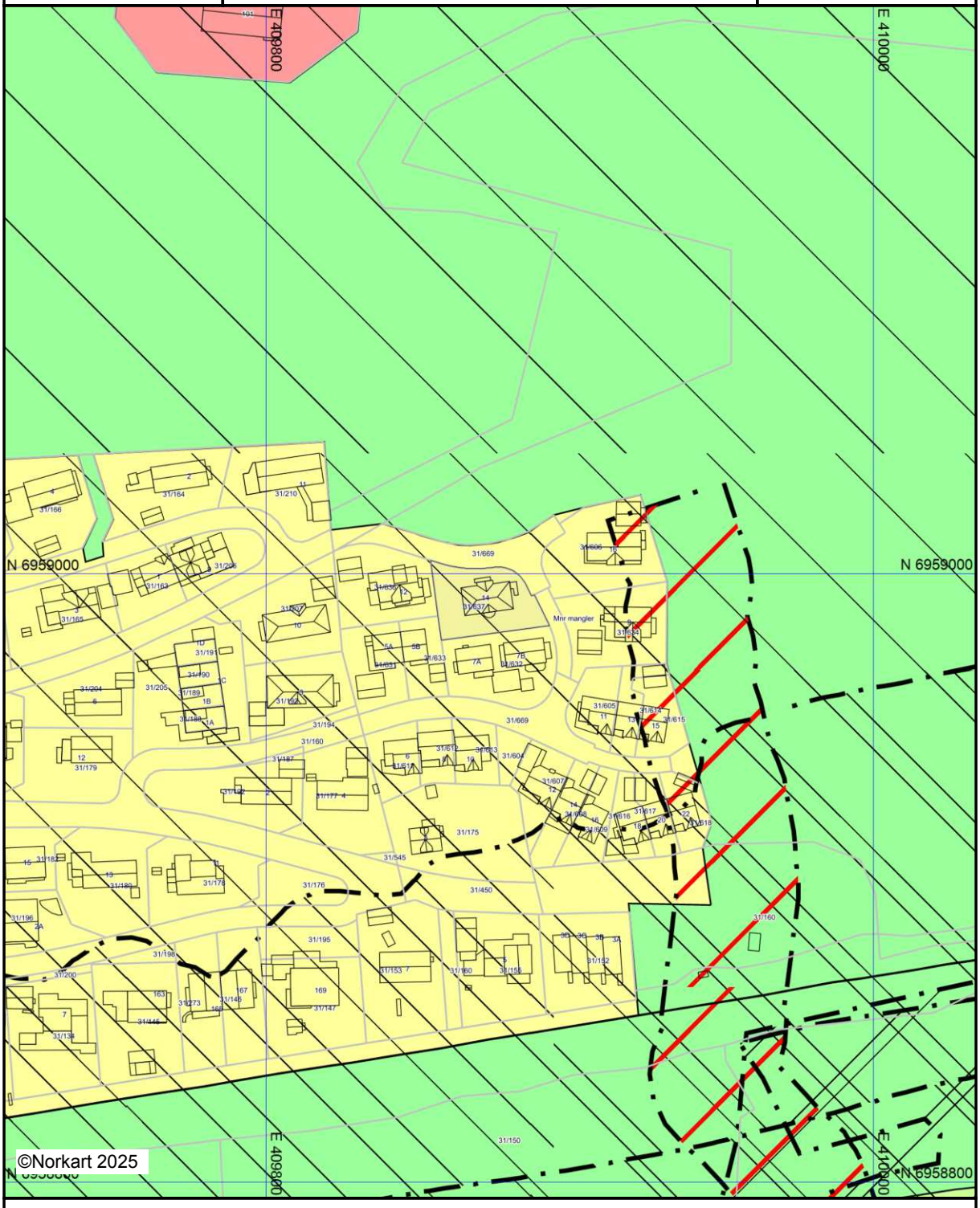
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/637
Adresse: Fjellvegen 14
Utskriftsdato: 03.03.2025
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





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 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-*

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/637
Adresse: Fjellvegen 14
Utskriftsdato: 03.03.2025
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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1 BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER, Bv1-3
- BOLIGER, Bk1-2
- HYTTER/NAUST
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BYGGEOMRÅDE SJØ

2 LANDBRUKSSOMRÅDER

- JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI

3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ
- GANG- OG SYKKELVEG FORTAU

4 FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS, SNØ
- BADEPLASS/LEK

5 FAREOMRÅDER

- RAS/FLOM
- HØYSPENTLINJE

6 SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- KLIMAVERNSONE
- FRISIKTSONE

7 FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES LEKEPLASS

8 FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- FRISIKTLINJE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- ANNEN BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGT BYGG
- OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
- BYGNING SOM SKAL RIVES
- VANN
- AVKJØRSEL

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000

NORDPIL

10 0 m 50 m

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

FANNBOSTAD ØST

MOLDE KOMMUNE, PLAN NR. 1190

DATO: 20.06.90

REVISJONER:

	DATO	SIGN.
REV. A: JUSTERT VEGTRASÉ VED RUIN. KORR. BYGGEGRENSER I FR1	28.12.90	J.R.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN			
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET OPPSTART	SAKSNR. 298/90	14.08.90	
OFFENTLIG ETTERSYN 27. 8.- 24. 9. 1990.			
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 5/91	22.1.-91	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR. K-SAK 29/91	25.4.-91	
KUNNGJØRING			

planor
PLANOR PROSJEKT AS
Romsdalsgt. 16
Postboks 257
6401 Molde

SAK NR.	TEGN.NR.	SAKSBEH.
9004	01	JANN REISTAD SIV.ING. MNIF

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

FANNBOSTAD ØST,
MOLDE KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for stadfesting:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

* Byggeområder
  - Boliger (Bv 1 - Bv 3 og Bk 1,- Bk 2)
* Offentlige trafikkområder.
  - Kjøreveg
  - Gang og sykkelveg
* Friområder
  - Park, turveg, snø(-depot)

1. OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

1.1 Bygningenes form.

Bygningene kan ha saltak, pulttak eller valmtak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og møneretning.

1.2 Etasjetall og høyde.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:11 i byggeforskriftene. Bygnigner kan ha gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Høyder regnes i samsvar med kap. 23:12 i byggeforskriftene.

1.3 Utnytting av tomta.

Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal er som følger:

- For områdene Bv 1 - Bv 3 : 30%
- For områdene Bk 1 - Bk 2 : 40%

1.4 Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.

1.4.1 Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser og forøvrig i samsvar med pbl. §70. Frittliggende garasjer kan likevel plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:

- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen: avstand minimum 4,0 meter fra regulert vegkant.
- Garasje med utkjøring parallelt med kjørevegen: avstand minimum 3,0 meter fra regulert vegkant.

1.4.2 Ved byggemlding skal det sendes inn situasjonsplan som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i pbl. §69, nr. 1.

1.4.3 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. For hver leilighet skal det avsettes plass for minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjøreveg.

2.1.1 Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

2.1.2 Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og det interne vegnett, herunder også ved private avkjørsler til offentlig veg.

2.1.3 Adkomstveger kan ha maksimal stigning 90 promille.

2.1.4 Enkelttomter kan ha direkte adkomst til adkomstveger.

2.2 Gang- og sykkelveg.

2.2.1 Offentlig gang- og sykkelveg er vist på planen med reguleringsbredde.

3. FRIOMRÅDER

3.1 Områdene FR1 og FR2 er i første rekke å betrakte som park/parkdrag. Arealer merket "snø" er spesielt utpekt som snødepot vinterstid.

3.2 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.
Der det i friområdene er vist byggegrenser skal eventuelle bygninger oppføres innenfor disse og forøvrig i samsvar med pbl. § 70.

3.3 Skal områdene opparbeides skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

3.4 Eksisterende vegetasjon i friområdene skal beholdes i størst mulig grad.

3.5 I område FR1 er inntegnet ruin fra tidligere bosetning. Ruinene og omliggende vegetasjon skal bevares for ettertiden. Trær som vil kunne påføre ruinene skader, kan felles etter fylkeskonservatorens nærmere anvisning.

Fylkeskonservatoren utarbeider informasjonstavle som settes opp på stedet for å orientere om ruinenes historie og om de restriksjoner som gjelder.

4. FELLES BESTEMMELSER

4.1 Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

4.2 Mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen og disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven m/forskrifter.

Molde, 28.12.90
PLANOR PROSJEKT AS
for Bernt O. Vigstad
Svein J. Øien
Daglig leder

Jann Reistad
siv.ing. MNIF

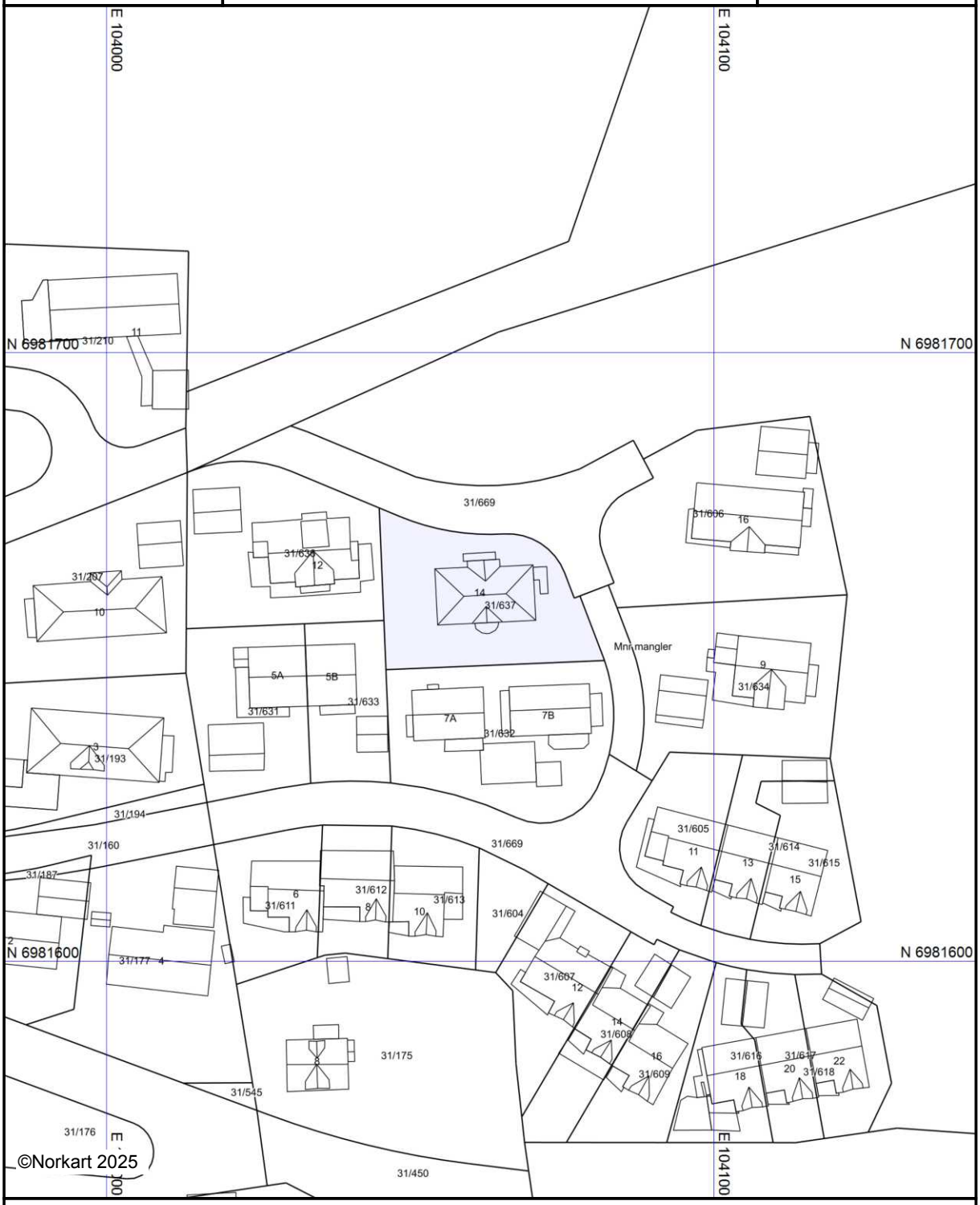
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/637
Adresse: Fjellvegen 14
Dato: 03.03.2025
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.

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: LARSW

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.	Løpenr
2006/1268	15367/2007

Eiendom/byggested: Fjellvegen 14 - 6422 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	637		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Sivilingeniør Jann Reistad Fasnvegen 4 6416 Molde	Lan Le og Idar Flemmen Langåsvegen 10 B 6450 Hjelset

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Enebolig

Bruksareal BRA	
Underetasje	106 m²
1. etasje	117 m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	223 m²
Røykpipe 1.-3.	ja
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
06.04.06	01.06.06	06/177

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele tiltaket

[x] følgende deler av tiltaket: Hovedleilighet (gjelder ikke garasje).

	Må fullføres innen (dato):
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	
Ferdigattest (for hovedleiligheten med tilleggsdel) må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	
1. Noe mindre bygningsmessige arbeider gjenstår i hovedleiligheten	30.06.07
2. Finplanering uteområdet (samt isåing)	30.09.07
(Brukstillatelse gjelder ikke sokkelleilighet)	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: [ ] Ja [X] Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	20.06.2007	Enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til	
Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Molde Vann og Avløp KF	
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.	Løpenr
2011/2048	22234/2011

Eiendom/byggested: Fjellvegen 14, 6422 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	637		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Siving. Jann Reistad Fasanvegen 4 6416 MOLDE	Lan Le og Idar Flemmen Dubbersvegen 19 5516 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Enebolig med sokkelleilighet

Bygningsnummer: 21777846

Bruksareal BRA	
Enebolig m/sokkeleilighet:	
Underetasje	m^2
1. etasje	m^2
2. etasje	m^2
3. etasje	m^2
Totalt:	m^2
Garasje:	
1. etasje	m^2
2. etasje	m^2
Totalt garasje:	m^2
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato vedtak	Vedtaksnr.
06.04.2006	DS 06/177

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Sokkelleilighet

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
1. Fullføring av platting utenfor vaskerom og utvendig trapp ned til sokkelleilighet	22.06.2013

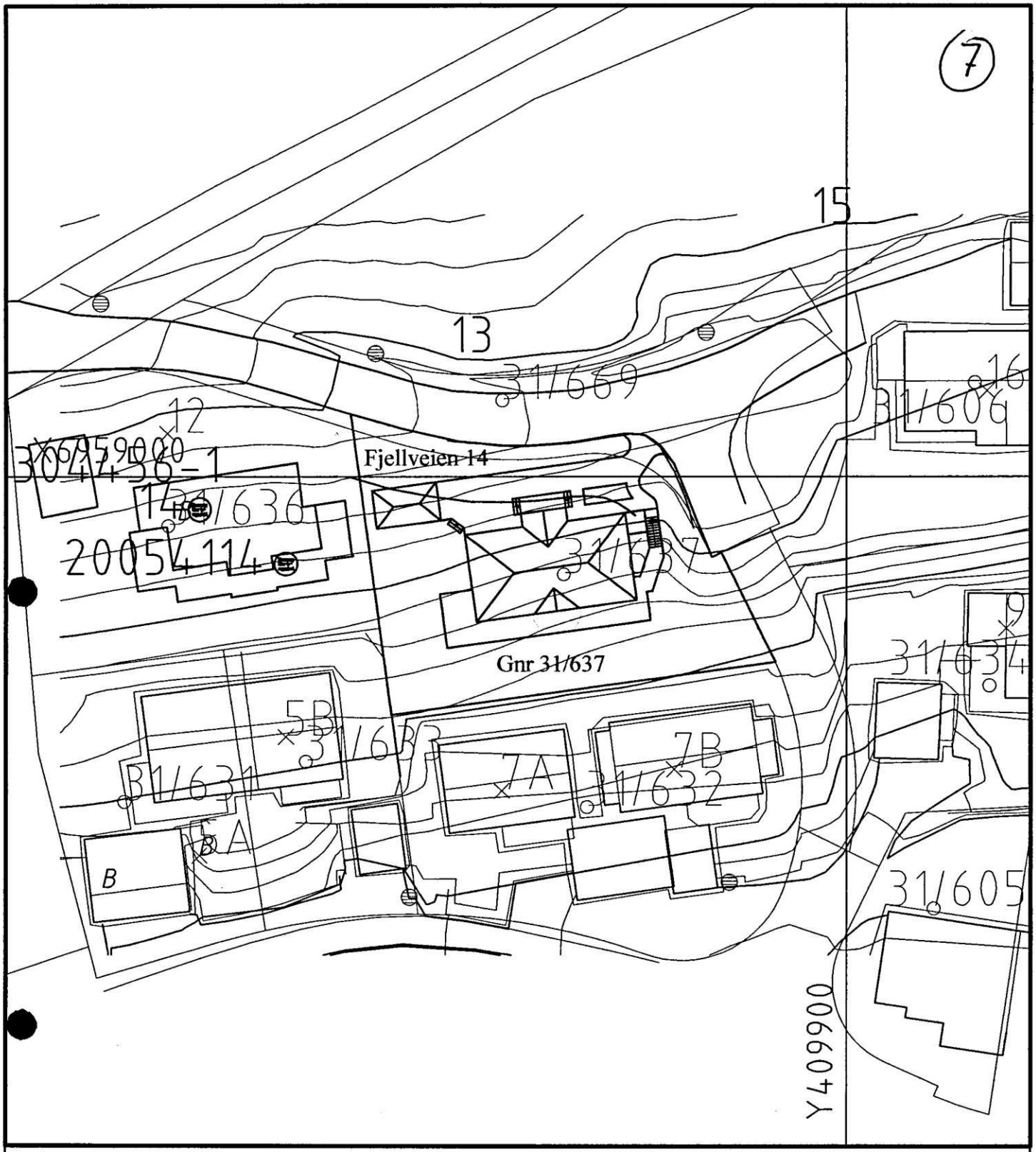
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	22.06.2011	Enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til

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



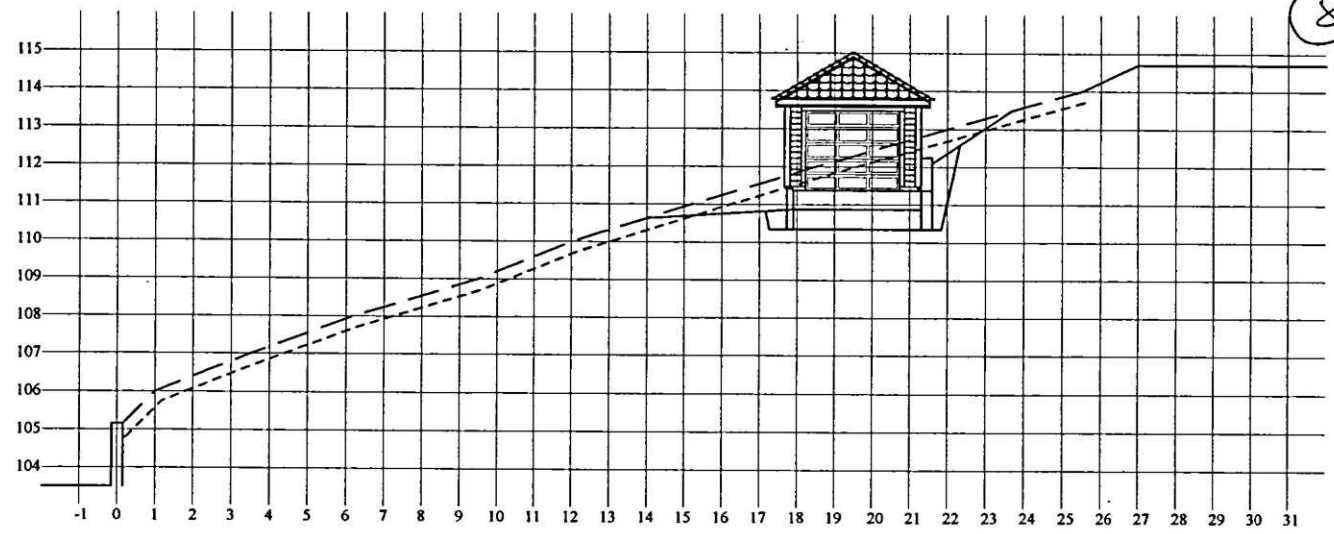
Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen

Bolighus i Fjellveien 14, gnr 31/637, i Molde komm.

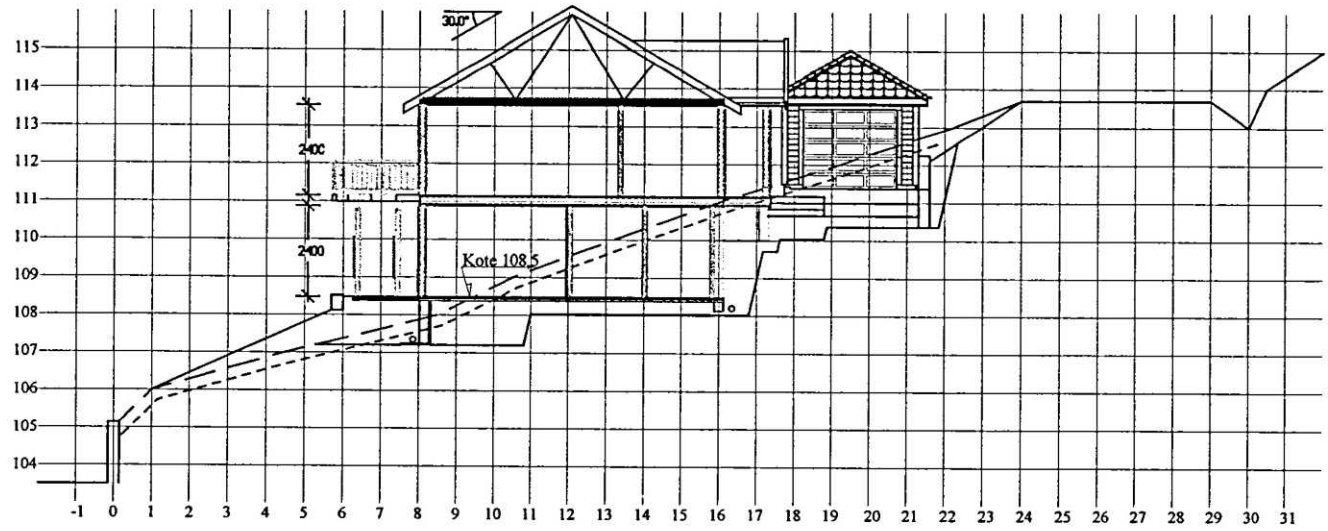
Situasjonsplan

Dato:	10.02.06
Mål:	1:500
Sign.:	
Kontroll:	Jann Reistad
Prosjekt nr.	Tegn. nr.
B05.03	- 001

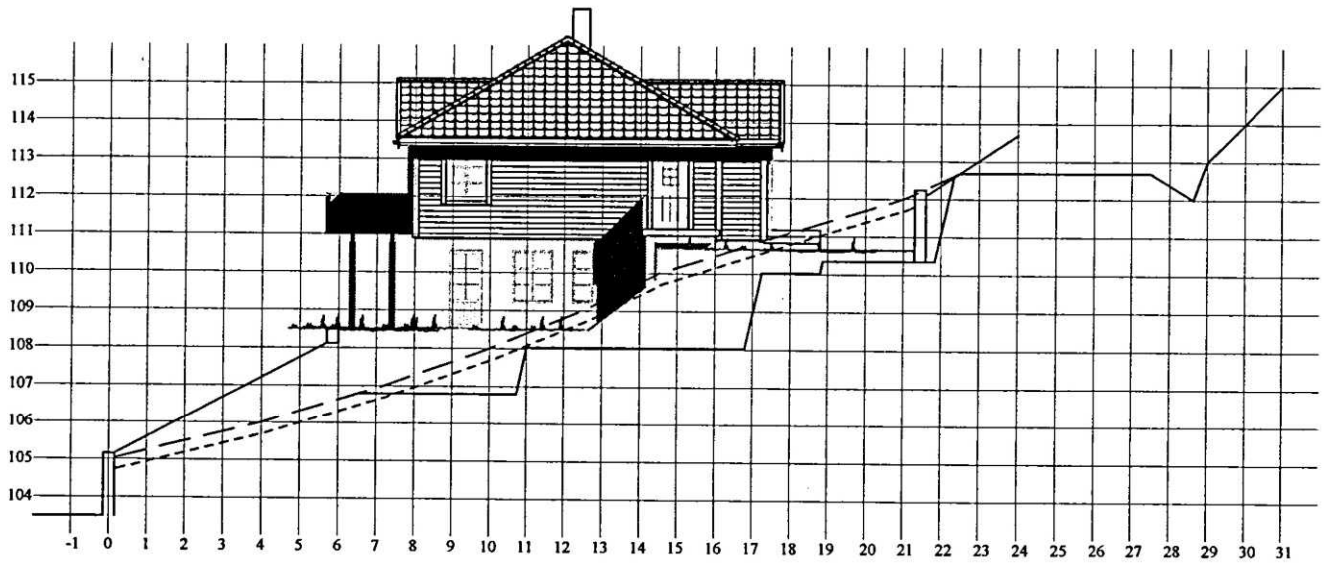
Ansvarlig prosjekterende og søker:
Sivilingeniør JANN REISTAD
Rådgivende ingeniør og arkitekt
Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg



Profil A - A



Profil B - B

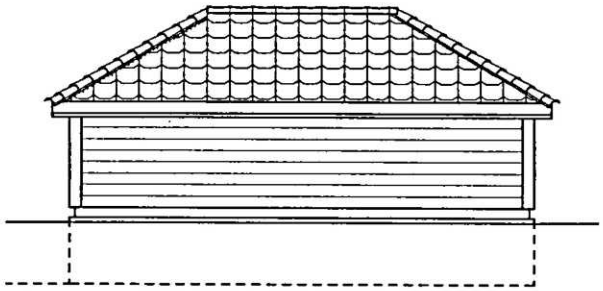


Profil C - C

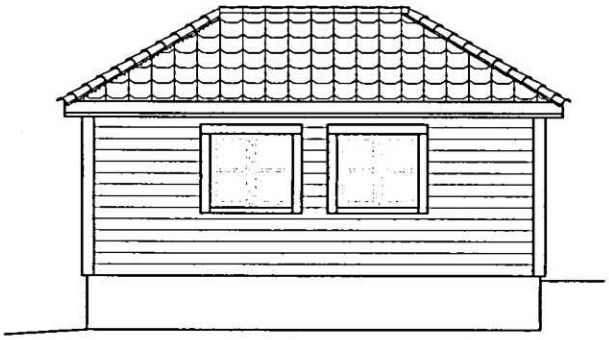
Anmeldelsestegninger

Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen Bolighus i Fjellveien 14, gnr 31/637, i Molde komm. Terrengsnitt	Dato: 10.02.06	06.04.06
	Mål: 1:200	
	Sign.:	
	Kontroll:	Jann Reistad
Ansvarlig prosjekterende og søker: Sivilingeniør JANN REISTAD Rådgivende ingeniør og arkitekt Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg	Prosjekt nr.: B05.03	Tegn. nr.: - 201

(9)



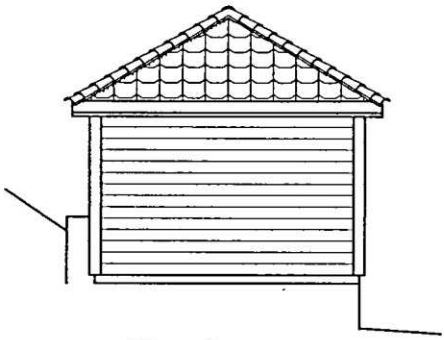
Fasade nord



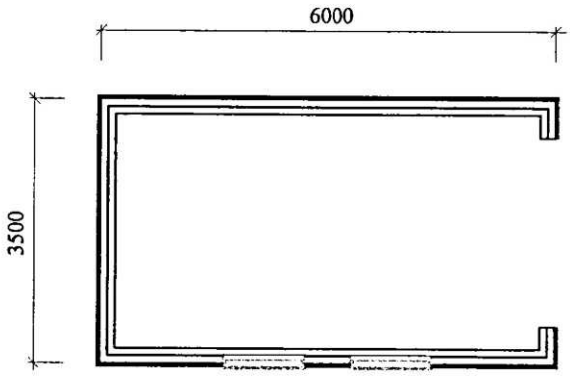
Fasade syd



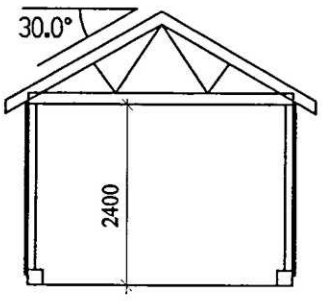
Fasade øst



Fasade vest



Plan

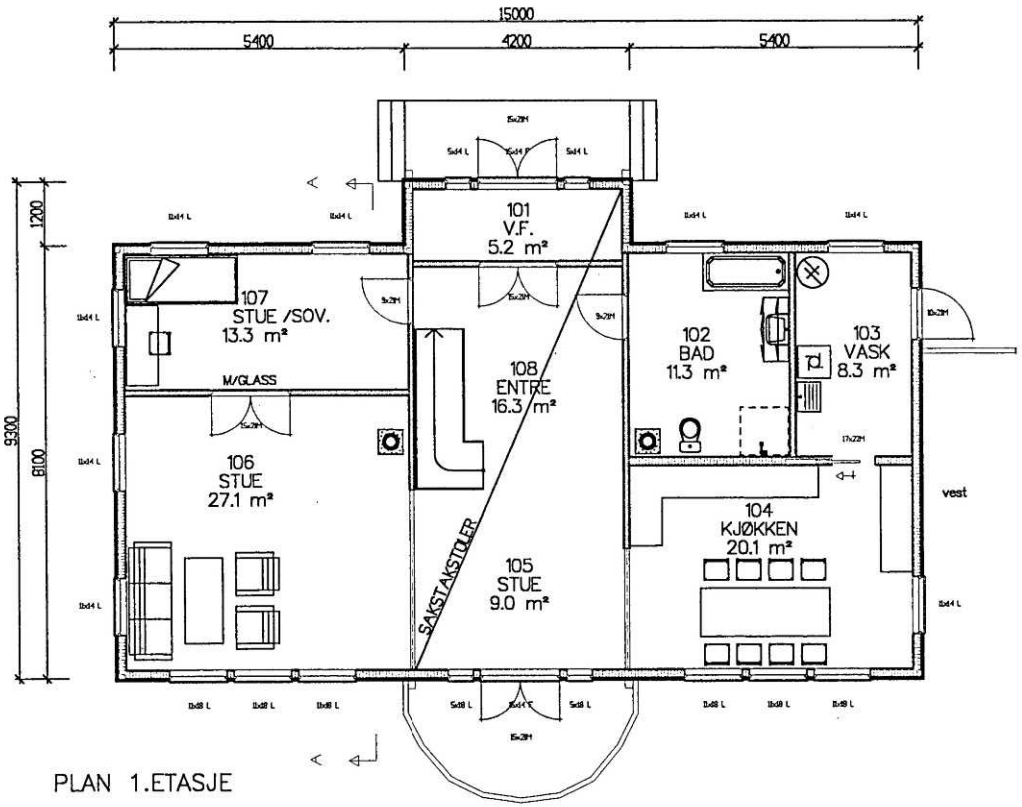


Snitt

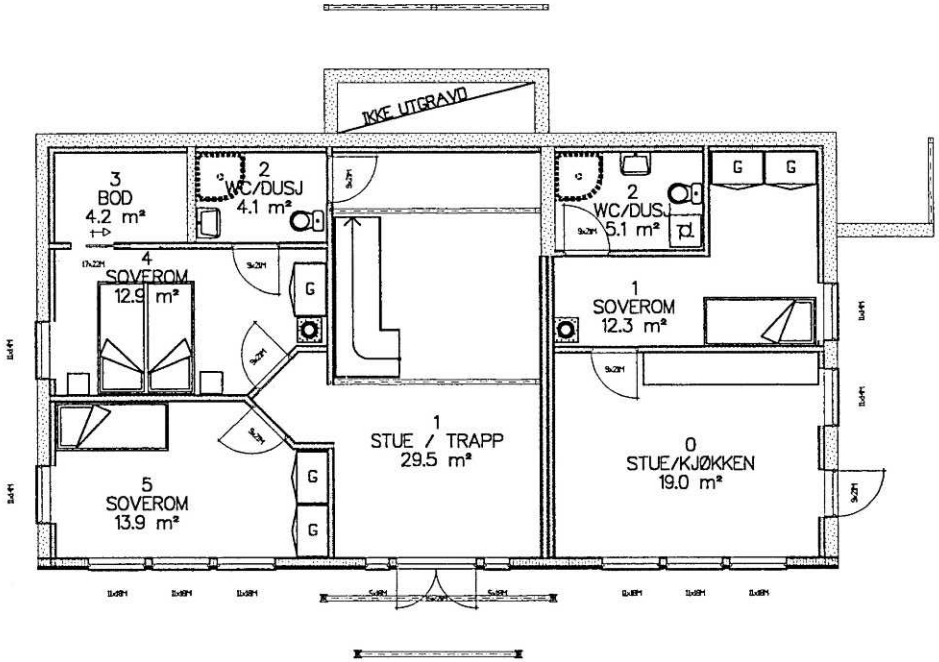
Anmeldelsestegninger

Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen Garasje i Fjellveien 14, gnr 31/637, i Molde kommune Plan, snitt og fasader	Dato: 10.02.06		06.04.06
	Mål: 1:100		
	Sign.:		
	Kontroll:		Jann Reistad
Ansvarlig prosjekterende og søker: Sivilingeniør JANN REISTAD Rådgivende ingeniør og arkitekt Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg	Prosjekt nr. B05.03		Tegn. nr. - 101

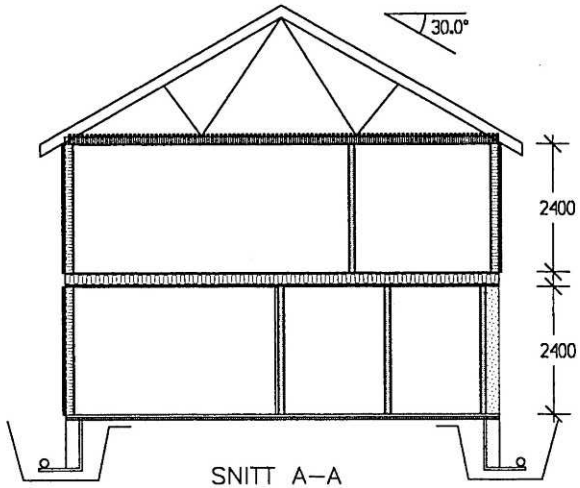
(10)



PLAN 1.ETASJE



PLAN SOKKEL



SNITT A–A

Bruksareal 1. etasje:	118,8 m²
Bruksareal sokkel:	108,4 m²
Sum bruksareal bolig:	227,2 m²
Bruksareal garasje:	18,9 m²

Anmeldelsestegninger

Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen

Bolighus i Fjellveien 14, gnr 31/637, i Molde kommune

Planer og snitt

Dato:	12.07.05	Sist revidert:	06.04.06
Mål:	1:100		
Sign.:			
Kontroll:			Jann Reistad
Prosjekt nr.		Tegn. nr.	
B05.03		- 501	

Overhalla HUS

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Hus

Ansvarlig prosjekterende og søker:

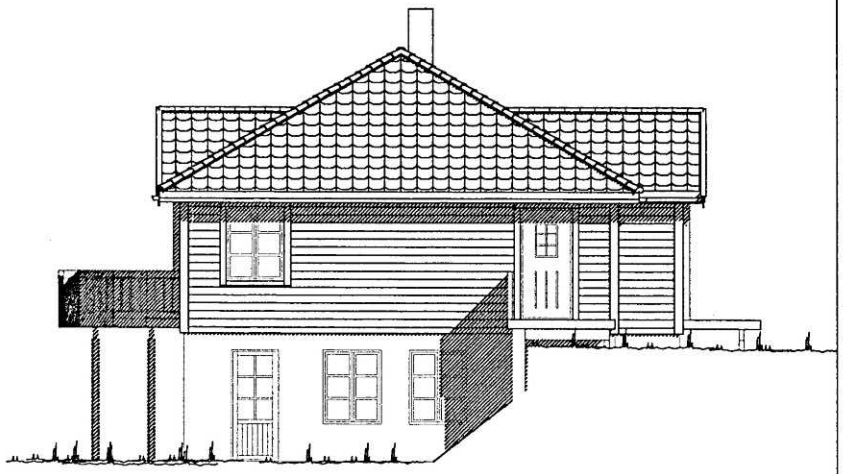
Sivilingeniør JANN REISTAD

Rådgivende ingeniør og arkitekt

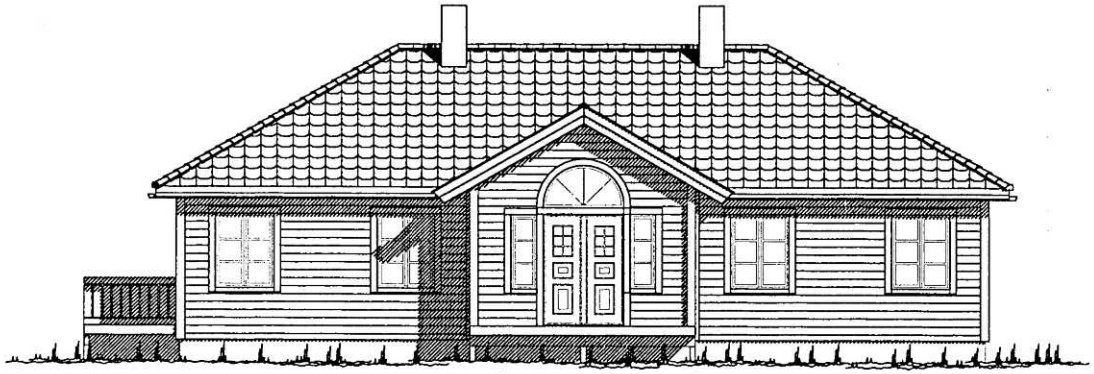
Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg



fasade sør



fasade øst



fasade nord



fasade vest

Anmeldelsestegninger

Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen Bolighus i Fjellveien 14, gnr 31/637, i Molde kommune	Dato: 12.07.05	Sist revidert: 06.04.06
	Mål: 1:100	
Fasader	Sign.:	
	Kontroll:	Jann Reistad
Ansvarlig prosjekterende og søker: Sivilingeniør JANN REISTAD Rådgivende ingeniør og arkitekt Prosjektadministrasjon i bygg og anlegg	Prosjekt nr B05.03	Tegn. nr. - 502

Overhalla HUS

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Indas

Molde kommune

Byggesak og geodata

Melding om vedtak

Nr. 06/177

Lan Le og Idar Flemmen
Langåsvegen 10 B

6450 Hjelset

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/1268-0	Lars Wiik	31/637	01.06.2006

Tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig på gnr. 31 bnr. 637, Fjellvegen 14 (Del 1). Lan Le og Idar Flemmen.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Sivilingeniør Jann Reistad
Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen.
Hjemmelshaver: samme

Ved søknad datert 06.04.06 (skjema og brev) søkes det om tillatelse til oppføring av enebolig og frittstående garasje på gnr. 31 bnr. 637, Fjellvegen 14 (Del 1). Bruksareal av eneboligen; oppgitt til 246,1 m2. Bebygd areal oppgitt til 148,3 m2. Utnyttingsgrad, tillatt; 30 %.

Del 1: Søknad om byggetillatelse for eneboligen (Del 1) behandles under denne saken

Oppdeling av saken i Del 1 og Del 2:

Ved mail dat. 11.05.06 fra ansvarlig søker deles saken opp i:

Del 1: Søknad om byggetillatelse for eneboligen.

Del 2: Søknad om byggetillatelse for garasjen.

Nabovarselmerknad

Det foreligger nabovarselmerknad fra nabo mot vest Olav Gjerland, Fjellvegen 12 - grunneier til naboeiendom gnr. 31 bnr. 636. Hovedinnhold i merknaden, benevnt innsigelse; går på plassering av garasje; omsøkt plassering 1,0 m fra tomtegrensen, mot uteplass / terrasse, kjøkken og spisestue. Dette er uakseptabelt – tomtas beskaffenhet kan umulig være en sak for nabo!

Søknaden har følgende vedlegg:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel, kvittert av Postverket 24.02.06

- naboprotester og merknader til naboprotester, brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland, Fjellvegen 12.
- situasjonsplan, dat. 10.02.06 mottatt 11.04.06, gjelder ikke garasje
- plan-, snitt- og fasadetegninger, dat. 12.07.05 mottatt 11.04.06, gjelder ikke garasje
- terrengprofiler, dat. 10.02.06 mottatt 11.04.06, gjelder ikke garasje
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Sivilingeniør Jann Reistad
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Sivilingeniør Jann Reistad
- kopi av godkjent sanitærmelding fra Kommunalteknikk
- Uttalelse dat. 09.05.06 fra Kommunalteknikk vedr. tekniske anlegg

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Sivilingeniør Jann Reistad	SØK/PRO/ KPR/KUT	1	Søkerfunksjonen, ansvarlig for prosjektering og kontroll, utførelse og kontroll – av alle arbeider.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for Fannebostad øst (plan nr…) regulert til byggeområde, boligformål.

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk uttale vedr. tekniske anlegg, uttalelse dat. 09.05.06. Ingen merknader. Erklæring fra Kommunalteknikk vedr. godkj. sanitærmelding er ikke vedlagt søknaden – må innhentes og ivaretas.

Ansvarlig søker Sivilingeniør Jann Reistad har i brev dat. 06.04.06 kommentert nabovarselmerknad i brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland, Fjellvegen 12, samt satt oppoversikt over vedleggene i saken (Hovedinnhold):

Det vises til reguleringsplanen for Fannebostad øst, og adgang til plassering av garasje i avstand 3,0 m fra regulert offentlig veg. Det vises til PBL § 70.2 vedr. adgang til plassering av garasje nærmere nabogrensen enn 4,0 m. Det vises til terrengets beskaffenhet og garasjens lave plassering i terrenget. Naboens ulemper anses ikke å være utslagsgivende for omsøkt plassering.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Søknad om byggetillatelse for eneboligen ; Del 1 av søknaden behandles under denne saken. Del 2; søknad om byggetillatelse for garasjen utstår ved denne behandlingen, og behandles som egen sak senere.

Nabovarselmerknader vurderes bare å gjelde byggesøknaden for garasjen, og selv om godkjenning av byggesøknaden for eneboligen under denne saken til en viss grad kan legge premisser for behandlingen av garasjesaken senere, vurderes dette likevel å være relevant saksbehandling, og byggesøknaden for eneboligen legges derfor frem med positiv innstilling / godkjennes.

Dispensasjon

Ikke omsøkt for eneboligen.

Estetisk vurdering

Vurderes ivaretatt i rimelig grad.

Beliggenhet og høydeplassering

Overkant kjellergulv enebolig; kote C 108,5

Plassering; ca 9,5 m fra nabogrensen mot vest, ca 8,75 m fra nabogrensen i syd (målt på situasjonsplanen), og oppgitt 10,5 m fra midten av offentlig veg (antatt regulert vegmidte).

Godkjenning av foretak

Som omsøkt

Ansvarlig søker skal påse at kommunens krav til endringer blir innarbeidet i kontrollplanen og at den blir sendt de ansvarlige kontrollforetakene og kommunen.)

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

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

Krav i teknisk forskrift

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

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

Ferdigstillelse

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden om oppføring av enebolig på gnr. 31 bnr. 637, Fjellvegen 14 (Del 1)under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:

- situasjonsplan, dat. 10.02.06 mottatt 11.04.06, gjelder ikke garasje
- plan-, snitt- og fasadetegninger, dat. 12.07.05 mottatt 11.04.06, gjelder ikke garasje
- terrengprofiler, dat. 10.02.06 mottatt 11.04.06, gjelder ikke garasje
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Sivilingeniør Jann Reistad
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Sivilingeniør Jann Reistad
- kopi av godkjent sanitærmelding fra Kommunalteknikk

3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   Beliggenhet og høydeplassering

- Beliggenhet; ca 9,5 m fra nabogrensen mot vest, ca 8,75 m fra nabogrensen i syd (målt på situasjonsplanen) og oppgitt 10,5 m fra midten av offentlig veg (antatt regulert vegmidte).
- Høydeplassering eneboligen; overkant kjellergulv enebolig; kote C 108,5

(Etter søknad kan kommunen justere plasseringen i plan og høyde med inntil ± 0,5 m før igangsetting uten ny nabovarsling.)

4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Erklæring fra Kommunalteknikk vedr. godkj. sanitærmelding er ikke vedlagt søknaden og må innhentes og krav må følges, før byggearbeidet kan oppstartes.
6. Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

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

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Lars Wiik

Kopi m/dokumenter:

Sivilingeniør Jann Reistad	Fasanegen 4	6416	Molde

Kopi til:

Olav Gjerland Kommunalteknikk,-	Fjellvegen 12	6422	Molde

Molde kommune

Byggesak og geodata

Melding om vedtak

Nr. 06/333

Lan Le og Idar Flemmen
Langåsvegen 10 B

6450 Hjelset

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/1268-0	Lars Wiik	31/637	02.10.2006

Tillatelse til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 31 bnr. 637, Fjellvegen 14. Lan Le og Idar Flemmen

---

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Sivilingeniør Jann Reistad
Tiltakshaver: Lan Le og Idar Flemmen
Hjemmelshaver: samme

Det vises til søknad dat. 06.04.06 vedr. tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig og frittstående garasje på gnr. 31 bnr. 637, Fjellvegen 14.

Søknaden ble ved e- mail dat. 11.05.06 fra ansvarlig søker oppdelt i

Del 1: Søknad om byggetillatelse for eneboligen

Del 2: Søknad om byggetillatelse for garasjen.

Byggetillatelse for eneboligen ble gitt av bygningsmyndighetene som delegert sak 06/177, ved brev dat. 01.06.06.

Søknad om byggetillatelse for garasjen behandles nå etter ønske fra tiltakshaver.

Det ble forelagt nabovarselmerknad (benevnt innsigelse) - til byggeplanene for enebolig og garasje i brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland, hjemmelshaver til naboeiendom Fjellvegen 12.

Hovedpunkter i nabovarselmerknaden i brev dat. 06.03.06:

Merknadene går i hovedsak på plassering av garasjen; omsøkt plassering i avstand 1,0 m fra tomtegrensen, mot naboens uteplass / terrasse, kjøkken og spisestue. Dette oppfattes som uakseptabelt av naboen. – tomtas beskaffenhet kan umulig være en sak for nabo hevdes det.

Ansvarlig søker siv. ing Jann Reistad har i brev dat. 06.04.06 kommentert nabovarselmerknad i brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland. Hovedpunkter: Det vises til reguleringsplanen for Fannebostad øst (gjeldende plan) og adgang til å plassere garasje i avstand 3,0 m fra regulert sidekant av offentlig veg. Det vises til PBL § 70.2 vedr. adgang tilplassering av garasje

nærmere nabogrensen enn 4,0 m. Ansvarlig søker viser til terrengets beskaffenhet og garasjens lave plassering i terrenget. Naboens ulemper anses ikke å være utslagsgivende for omsøkt plassering.

Søknaden har følgende vedlegg (aktuelt for garasjen):

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel, kvittert av Postverket 24.02.06
- naboprotester og merknader til naboprotester, brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland, Fjellvegen 12.
- situasjonsplan, dat. 10.02.06 mottatt 11.04.06
- plan-, snitt- og fasadetegninger for garasje, dat. 10.02.06, mottatt 11.04.06
- terrengprofiler, dat. 10.02.06, mottatt 11.04.06
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Siv. ing Jann Reistad
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Siv. ing Jann Reistad
- Uttalelse fra Kommunalteknikk vedr. tekn. anlegg, dat. 09.05.06

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Siv. ing Jann Reistad	SØK/PRO/ KPR/KUT	1	søker, ansv. for prosjektering og kontroll – av alle arb.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for Fannebostad øst (plan nr. …), regulert til byggeområde, boligformål.

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk har godkjent tekniske anlegg for tomta i uttalelse dat. 09.05.06. Ingen merknader.

Nabovarselmerknad i brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland, hjemmelshaver til naboeiendom Fjellvegen 12. Det vises til gjennomgang inntatt foran.

Ansvarlig søker Siv. ing Jann Reistad har i brev dat. 06.04.06 kommentert nabovarselmerknad i brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland. Det vises til gjennomgang inntatt foran.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Kommentar til nabovarselmerknad i brev dat. 06.03.06 fra Olav Gjerland.

> Bygningsmyndighetene forstår at nabo kunne tenke seg at garasjen ble plassert utenfor synsvidde fra uteplass og oppholds- rommene som vist til, men vi mener de anførte ulempene ikke er større enn det som må påregnes i slike regulerte boligfelt. Vi synes ikke det er riktig å legge vekt på nabovarselmerknaden, og vil innstille positivt på byggesaken.

Dispensasjon

Ikke omsøkt eller gitt.

Estetisk vurdering

Vurderes ivaretatt i rimelig grad.

Beliggenhet og høydeplassering

Beliggenhet: 1,5 m fra nabogrensen mot Fjellvegen 12, parallelt med hovedbygget, i avstand ca 1,5 m mot nord, nærmeste avstand til hovedbygget ca 2,0 m – i samsvar med søknad.
Høydeplassering: Overkant ferdig garasjegolv plasseres på kote C 111,5 - i samsvar med søknad.

Godkjenning av foretak

Som omsøkt.

Krav i teknisk forskrift

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

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

Ferdigstillelse

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:

- situasjonsplan, dat. 10.02.06 mottatt 11.04.06
- plan-, snitt- og fasadetegninger for garasje, dat. 10.02.06, mottatt 11.04.06
- terrengprofiler, dat. 10.02.06, mottatt 11.04.06
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Siv. ing Jann Reistad
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Siv. ing Jann Reistad

3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:

Det vises til omsøkt beliggenhet og høydeplassering, inntatt foran under saksforberedelsen.

4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

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

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Lars Wiik

Kopi m/dokumenter:

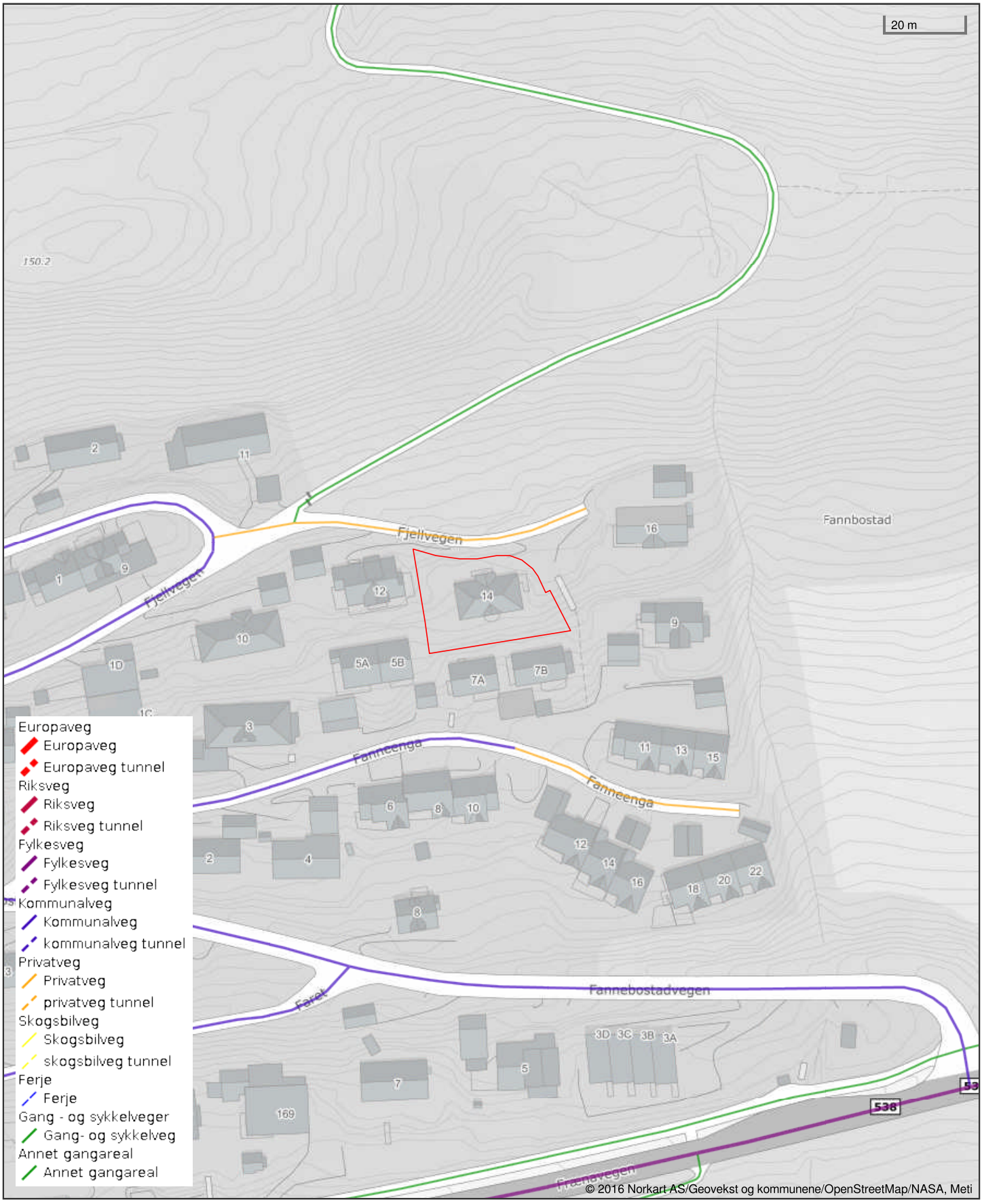
Sivilingeniør Jann Reistad	Fasanvegen 4	6416	Molde

Kopi til:

Olav Gjerland	Fjellvegen 12	6422	Molde

Utskriftsdato: 03.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 31/637//



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.

Utskriftsdato: 03.03.2025

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.**	31	**Bruksnr.**	637	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellvegen 14, 6423 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	6 932,64 kr
Eiendomsskatt	20 128,20 kr
Feiing	708,38 kr
Renovasjon	8 328,72 kr
Vann	5 639,28 kr
Sum	**41 737,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	223 m2	13,22 kr	1/1	0 %	2 949,18 kr	491,53 kr
Vann - Stipulert forbruk	223 m3	13,30 kr	1/1	0 %	2 965,90 kr	494,32 kr
Avløp - Abonnementsledd	223 m2	14,84 kr	1/1	0 %	3 308,76 kr	551,45 kr
Avløp - Stipulert forbruk	223 m3	14,45 kr	1/1	0 %	3 222,35 kr	537,05 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	2 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	6 382,00 kr	1 063,68 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	1 stk	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	218,82 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1 241,00 kr	1/1	0 %	1 241,00 kr	206,83 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	714,45 kr	1/1	0 %	714,45 kr	113,34 kr
eSkatt - Boliger	5793200 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	20 856,00 kr	0,00 kr
Bruksareal (BRA)	223 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**42 952,64 kr**	**3 677,02 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.

Skatteetaten

Dato
03.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 31 Bnr 637 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellvegen 14, 6423 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 069 024
Som sekundærbolig:	kr 8 276 096

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 04.03.2025

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:	**31**	Bnr:	**637**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjellvegen 14, 6423 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn: 25.02.2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 16.07.2021
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

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

Dato: 06.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**31**	Bnr:	**637**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjellvegen 14, 6423 MOLDE**						

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

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

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

Dato: 03.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Gnr:	**31**	Bnr:	**637**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjellvegen 14, 6423 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251040
Vår referanse: 3690658/25864090
Bestilling: C3 2025-03-04 (5) 57

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2998	60	13.4.2004	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	31	1	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

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune: 1502 Molde

J.nr.: 058/04

Målebrev nr.: 7460

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	31	637	
Bruksnavn/adresse	Fjellvegen 14		
Areal (m^2)	707.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	06.04.04
Rekvirent	Knut Fladset
Bestyrer	Erik Dørum
Forretning	Delingsforretning over en parsell utskilt fra gnr 31 bnr 1 til boligformål. Reguleringsplan 1190.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	06.04.2004	Arvid Karlsen	Erik Dørum

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
13 APR. 2004
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2998

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 2998 Tinglyst: 13.04.2004 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
31	637	

MÅLEBREVKART

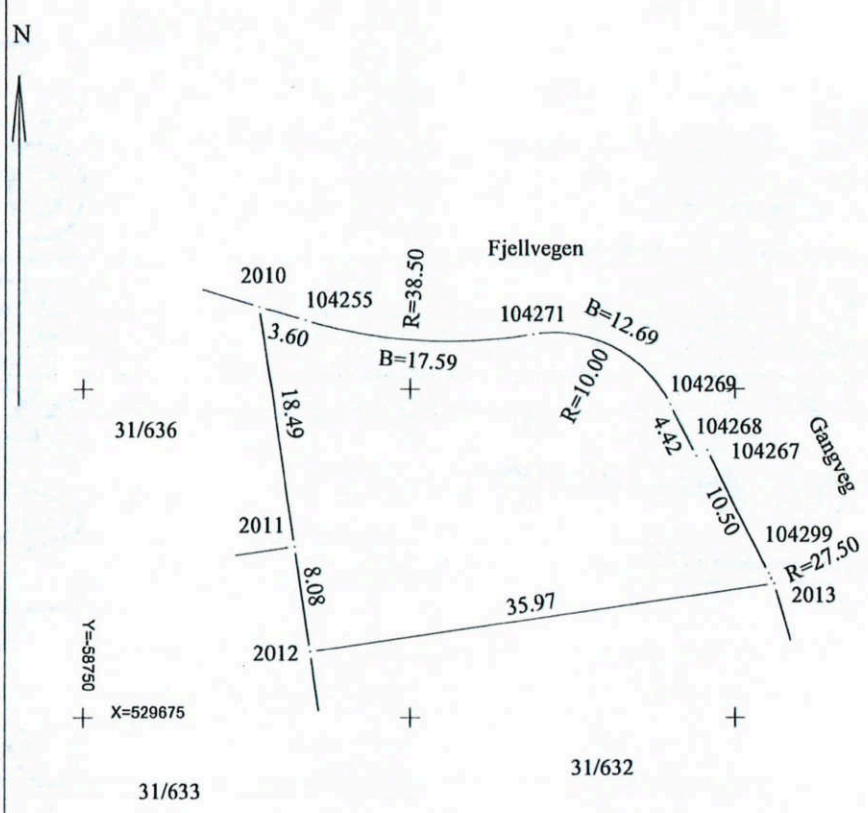
Representasjonspunkt		
X 529693	Y -58717	Z

Jnr
058/04

Kartblad	X	Landsnett
BD111-1-47		NGO II 1956

Målebrev nr
7460

Målestokk	Areal
1:500	707.3 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
2010	Off.gkj.grmr. i jord	529706.30	-58736.50	3.60	
104255		529705.26	-58733.05	17.59	-38.50
104271		529704.16	-58715.64	12.69	10.00
104269		529698.81	-58705.07	4.42	
104268		529694.86	-58703.08	1.00	
104267		529695.32	-58702.19	10.50	
104299		529685.94	-58697.45	0.85	27.50
2013		529685.17	-58697.08	35.97	
2012		529680.00	-58732.68	8.08	
2011	Off.gkj.grmr. i jord	529688.00	-58733.84	18.49	

Vesla/Geonor



Tenancy agreement

Made by the Norwegian Consumer Council

This agreement and the Tenancy Act (husleieloven) regulate the Tenant's and the Lessor's rights and obligations in the tenancy. A rental agreement must be drawn up in writing.

You can fill out the contract electronically or on print. Print at least two copies of the contract and sign by the landlord (s) and tenant (s).

The Tenancy Act takes precedence over any contractual terms and conditions. No less favourable terms to the tenant can be agreed upon.

If you fill out the contract electronically, you may sign with Bank-ID in Posten's solution for e-signing.

Read more here (in Norwegian): www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

Contact information: www.forbrukerradet.no/contact-us

FORBRUKERRÅDET

1. Parties in the agreement

! *If lessor or tenant is under age 18, a proxy (delegated authority) must sign the agreement.*

Lessor (s)

Name: IDAR MAGNE FLEMMEN

Address: DUBBERSVEGEN 19

Postal code/City: 5516 HAUGESUND

E-mail: idar.flemmen@hvl.no

Telephone: 95043215 Date of birth/opt Company reg. No:

Lessor's proxy (delegated authority) or lessor No. 2

Name: ~~Yurii Yakovenko~~

Address:

Postal code/City:

E-mail:

Telephone: Date of birth/opt Company reg. No:

Tenant (s)

! *If you are more than two tenants, add on separate paper. Everyone must sign to have an equal financial obligation to the landlord (joint and several liability).*

Name: YURII YAKOVENKO

Address: Fjellvegen 14,

Postal code/City: 6423 MOLDE

(X) E-mail:

(X) Telephone: (X) Date of birth/opt Company reg. No:

Tenant's proxy (delegated authority) or tenant No. 2

Name:

Address:

Postal code/City:

E-mail:

Telephone: Date of birth/opt Company reg. No:

2. Property

Adress: FJELLV. 14, 6423 MOLDE

Cadastral ref.: 31 Title No.: 637 Section: U0101 Apartment No.:

Municipality: MOLDE

3. The agreement applies to

☐ A: House or apartment

☒ B: Loft or basement dwelling, or dwelling in a semi-detached house (in which the owner lives in the same house)

☐ C: Single room and from which the Tenant has access to another's dwelling

! *The Tenant has fewer rights than normal, among them reduced tenant protection rights. (Landlord & Tenant Act §§ 9-5 section 3, 9-6 section 2, item 1, 9-7 section four, 9-8 section 3.)*

☐ D: Dwelling that the Lessor has used as his/her own dwelling, which is rented out due to temporary absence up to 5 years.

! *The Tenant has fewer rights than normal. (Landlord & Tenant Act § 11-4)*

☐ E: Storage area/Other

No. rooms: 2 ☑ Bathroom ☑ Kitchen No. storage rooms: Parking space: X

The accommodation is let:

☐ Furnished ☐ Unfurnished ☐ Inventory list attached

Special notes - specify:

Partly furnished.
Some owned by Molde kommune.
*You are welcome to park on the premises, but must shovel snow.

! *The Regulations on Radiation Protection and Use of Radiation require that the lessor measures the level of radon in the rental housing. Read more here www.dsa.no/en/radon.*

Has radon been measured? ☒ No ☐ Yes If yes, when was radon measured? (dd.mm.yyyy):

! *All dwellings for rent or sale in Norway must have an energy performance certificate. Read more here www.enova.no/energimerking/bolig.*

Does the dwelling have an energy performance certificate? ☒ No ☐ Yes If yes, provide a copy of the certificate to the tenant.

4. Rental payment

! *Apart from electricity/heating and/or water/sewage, no further charges can be levied, beyond the agreed monthly rental.*

Agreed rental payment is per month NOK: 7000

Rent shall be paid in advance each month within this date: 15

Rent shall be paid into this bank account number:

4. Rental payment cont.

Electricity and heating

☐ A: Included in the monthly rental payment

☒ B: Shall be paid in addition to the monthly rental payment. An advance payment due at the same time as the monthly rent. The advance payment account will be settled at least once per year. The landlord must document the actual costs.

The advance payment per month (NOK): 500,-

☐ C: Not included in the rental payment.

The Tenant has a separate meter and must subscribe to a separate account from (Date): .....

Water and sewage fees

☒ A: Included in the monthly rental payment

☐ B: Calculated according to actual consumption due to be paid in addition to the monthly rental payment. The advance payment account is settled at least once per year. The Lessor shall document the actual costs.

The advance payment per month (NOK): .....

TV/Internett

☐ Cable-TV is included ☐ Internet is included

5. Type of tenancy agreement and duration

☒ A: Ongoing (Open) Agreement

The agreement continues until it is terminated by either party and commences on (date and time): .....

Period of notice of termination is effective from the first day of the next calendar month, and is (how many months): 3 months

Or

☐ B: Fixed term agreement

! A fixed-term tenancy agreement, in accordance with the Landlord & Tenant Act, cannot be less than 3 years. If the agreement concerns a loft or basement accommodation in a house or semi-detached house, and the Lessor lives in the same house the minimum period may be 1 year. The Act's regulations concerning minimum periods does not apply to agreements that are for rental of dwellings that the Lessor him/herself has used as his/her own dwelling and which are rented out during temporary absence for up to 5 years (c.f. item 3 D).

The tenancy agreement commences on (date and time): .....

The tenancy agreement is valid, without termination, until (date and time): .....

☐ Check if the parties have agreed upon a mutual right to terminate the agreement.

Notice of termination is effective from the first day of the next month and must be given (how many months ahead): .....

☐ Check if the agreement cannot be terminated by either party during the agreed upon rental period.

5. Type of tenancy agreement and duration continue

B: Fixed term agreement – shorter lease

! *A shorter rental period than the minimum of 3 or 1 year due to the Landlord & Tenant Act, may be agreed upon. The reason must be stated in writing:*

☐ A: At the end of the rental period, the accommodation will be used as a dwelling by the Lessor himself or another member of his/her household.

☐ B: The Lessor has other justifiable grounds for the limitation of the tenancy period.
Specify: .....

6. Deposit/guaranty

! The Lessor covers the costs of establishing a separate deposit account in the Tenant's name. The deposit / guaranty can be a maximum of 6 months' rent. No party should be able to withdraw money from the account on their own.

? Deposit / guaranty is a security for due rent, damage to rooms/furniture, lack of cleaning when moving out and other requirements in connection with the agreement.

☐ A: Deposit

Deposit (NOK): ..... Deposited in Account No.: .....

Or

☒ B: Guaranty

Guaranty (NOK): 22 500 Guaranty declaration (attached) issued by: Molde Kommune

7. House rules

! *The Tenant must treat the living space with due care and in accordance with the agreement. The Tenant shall adhere to common house rules and reasonable requests from the Lessor. The Lessor must inform the Tenant regarding the house rules in housing cooperatives / condominium.*

Are pets permitted? ☐ No ☒ Yes If yes, which animals are permitted? cats, dogs

Is smoking indoors allowed? ☒ No ☐ Yes

Other special issues - Specify:

8. Eviction and special grounds for enforcement

! *The Tenant accepts that eviction (enforced termination) may be demanded if the rent is not paid within 14 days after a written notification has been sent (the Enforcement Act § 4-18). The notification may be sent at the earliest on the due date, cf. the Enforcement Act §13-2, section three, litera a. The notification shall state that eviction proceedings will be instigated if the claim is not met and that eviction can be avoided if the rental payment is paid in full, in addition to any interest due, before eviction takes place. The Tenant accepts that eviction proceedings may also be instigated after the rental period has expired, cf. the Enforcement Act §13-2, section three, litera b. Eviction according to the Enforcement Act § 13-2(tvangsloven), section three, litera c, can be sent directly to the enforcement officer(namsmannen) for effectuation.*

9. Special term

! *If the property is rented «as is», it means that the Tenant assumes much of the risk of latent defects to the property. If the Tenant finds defects after entering into the agreement, the defect does not normally constitute a breach of contract unless the Lessor has provided incorrect or insufficient information about the defect, or if the property is in a substantially worse condition than the Tenant had reason to expect when taking the rental price and other circumstances into account.*

[X] The accomodation is let "as it is"

Other - Specify:

Tenant must shovel snow to his door, and for parking.
Tenant must send photo of electric meter every month.
Cable-TV not included, internet not included.

10. No. of Copies/Attachments

No. of signed copies: 1 No. of attachments: .....

11. Signatures

! *The Consumer Council urges both parties to read the entire Tenancy agreement before signing.*
When filling out the contract electronically, you may sign with Bank-ID in Posten's solution for e-signing.

Haugesund 18/11 - 2024

City: Molde Date: (x)

Lessor's/Lessor's proxy's signature: Tenant's/Tenant's proxy's signature:

....

Lessor's signature (if more): Tenant's signature (if more):

IDAR M. FLEMMEN (x)

....

....

....

! *New legislation may necessitate revisions of the standard terms, and there might be periods of time when the terms have not yet been revised to reflect new legislation. The Norwegian Consumer Council does not take any responsibility for any errors or omissions or insufficient revision of the standard terms. Contact the Norwegian Consumer Council at 23 400 500 if you have any questions to the agreement. Or go to www.forbrukerradet.no/contact-us.*

MOLDE KOMMUNE
Flyktningtjenesten

Idar Magne Flemmen
Dubbersvegen 19

5516 HAUGESUND

Unntatt offentlighet
jf offl. §13, fvl.§§ 13.-1) flg.

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Dato:
	2024/22629	Marina Fløne s	15.10.2024

Bekreftelse på leie til flyktning - Fjellvegen 14 U0101

Dette er en bekreftelse på avtalt utleie til flyktning. Overtakelse av nøkler 02.09.2024.

Viser til samtale 10.10.2024 på telefon om at det kommer flyktninger til boligen, en mann på 44 år fra Ukraina. Han bor på mottak, og innflytting er planlagt uke 45.
Dette brevet opphever e-post om forhåndsleie av 24.07.2024.

Kontaktperson og kontraktsmøte:
Kontaktperson på Flyktningtjenesten etter overtakelsen vil være **Carin Irene Lindros, tlf 47757419** som vil ta kontakt med deg for å avtale innflytting og kontraktsmøte med tolk.
Alle henvendelser vedrørende oppstart av leieforholdet skal gå til kontaktperson.

Faktura husleie
For at Flyktningtjenesten skal kunne starte med betaling på vegne av flyktningen sender du faktura som e-post til flyktningtjenesten.faktura@molde.kommune.no
Dersom du bruker EHF faktura:
Molde kommune org.nr: 921 221 967
EHF referanse: 28300

Faktura må inneholde:

Gjelder:	**YURII YAKOVENKO**
Adresse:	Fjellvegen 14 U0101
Pris pr mnd:	Kr. 7000,-
Periode og hva det gjelder	F.eks. Husleie november 2024
Kontonummer for husleie:	
Forfall:	Den 15. i gjeldende måned

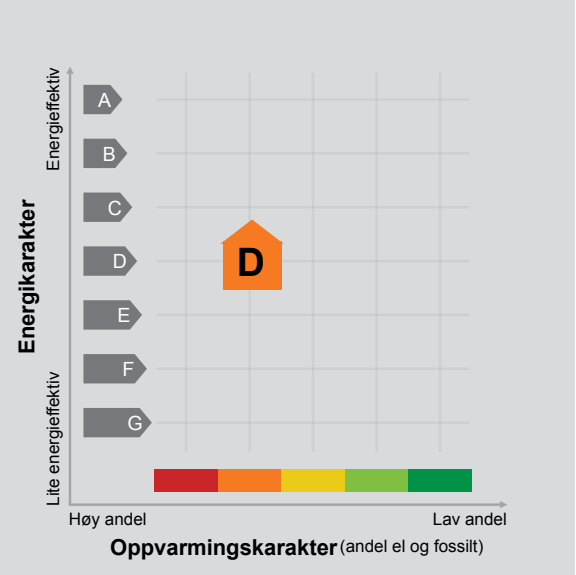
Denne må du sende **hver måned** til leietaker selv skal begynne å betale, overgang til dette gjøres i samarbeid med kontaktperson.

Marina Fløne
saksbehandler Økonomi

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 14
Postnummer	6423
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	637
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21777846
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109745
Dato	24.04.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

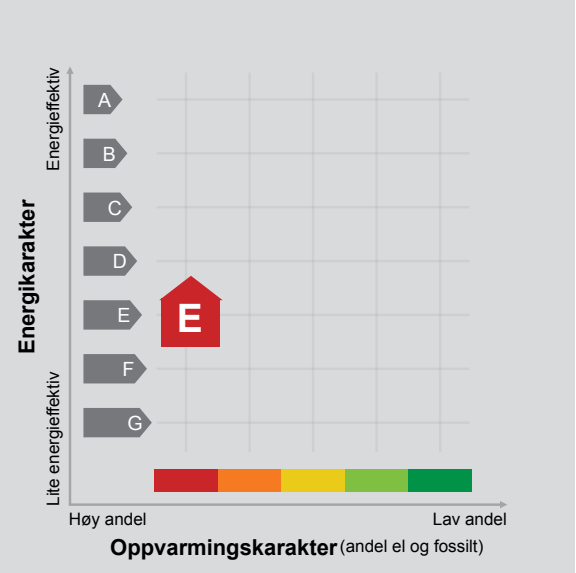
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellvegen 14
Postnummer	6423
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	637
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21777846
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109746
Dato	24.04.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

RE - Samsvar:Lav risiko

Firmainformasjon

Navn
ROMSDAL ELEKTRO AS

Organisasjonsnummer
886906862

Email
post@romsdalelektro.no

Telefon
712 51 299

Adresse
Julsundvegen 199

Postnr.
6411

Poststed
MOLDE

Land
NORGE

Kundeinformasjon

Kundenr.
1610

Navn
Idar Magne Flemmen,

Email
idar.flemmen@hvl.no

Telefon
95043215

Adresse
Fjellvegen 14

Postnr.
6423

Poststed
MOLDE

Land
Norge

Anleggssted

Adresse
Fjellvegen 14
Postnr
6423
Poststed
Molde

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Utarbeidet av Romsdal Elektro AS

Informasjonsfelt
972307327
Nelfo medlemsnr:
2629

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
27.10.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad

Forskrift

Type jobb

- ○ Nyanlegg
- ○ Utvidelse
- ○ Endring
- ● **Vedlikehold**

Forskrift

- ● **NEK 400**
- ○ Annen, like god dokumentasjon

NEK 400 Utgave

- ○ Ikke aktuelt
- ● **2022**
- ○ 2014
- ○ 2010
- ○ 2006
- ○ 2002
- ○ 1998
- ○ 2018
- ○ Annet

Anlegget byggeår

- ○ > 2022
- ○ > 2014
- ○ > 2010
- ● **> 2000**
- ○ > 1990
- ○ > 1980
- ○ > 1970
- ○ > 1950
- ○ > 1900

Beskrivelse/ Kommentar

Bytte defekt termostat på bad i kjellerleilighet.

Viktig:

Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko.
Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i "Risikovurdering (lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes.
Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes.
Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
27.10.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad

Risikovurdering (lav risiko)

Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?

- (●) **Ja**
- ( ) Nei, kommenter

NEK 400 - Ytre påvirkninger

- Omgivelsestemperatur (norm. +5°C til +40°C)
- Luftfuktighet (norm. Ingen påvirkning)
- Høyde over havet (norm. < 2000moh)
- Tilstedeværelse av vann (norm. Ubetydelig)
- Tilstedeværelse av faste fremmedlegemer (norm. Ubetydelig)
- Tilstedeværelse av korrosive eller forurensende stoffer (norm. Ubetydelig)
- Mekaniske støt og slag (norm. Liten påvirkning)
- Vibrasjoner (norm. Liten påvirkning)
- Andre mekaniskepåvirkning (Under overveielse)
- Tilstedeværelse av fauna (sopp, råte, insekter, fugler, små dyr) (norm. Ingen sannsynlig påvirkning)
- Elektrisk støy (norm. Ubetydelig påvirkning)
- Seismiske påvirkninger (akselrasjon, vibrasjon) (norm. Ubetydelig)
- Lyn (norm. Ubetydelig)
- Luftbevegelse (norm. Lav)
- Vind (norm. Svak)
- Personers egenskaper (norm. Ikke-sakkyndige) (barn/nedsatt funksjonsevne/instruerte personer/sakkyndige personer)
- Evakueringsbetingelser i nødsituasjoner (norm. Lav persontetthet)
- Egenskaper ved materialer som bearbeides eller lagres (norm. Ingen betydelig risiko)
- Bygningsmaterialer (norm. Ikke brennbare)
- Bygningsutforming (norm. Ubetydelig risiko) (brannspredning/bevegelse/fleksibel eller ustabil)

Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?

- (●) **Ytre påvirkninger er normale**
- ( ) Denne risikovurderingen kan ikke brukes

Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?

- (●) **Ja**
- ( ) Nei

Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?

- (●) **Ja**
- ( ) Nei

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
27.10.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad

NEK 400 del 7

Spesielle installasjoner:

- Områder som inneholder bade og/eller dusj
- Svømmebassenger og fontener
- Badstuovn
- Bygge- og nedrivningsplasser
- Landbruk og/eller hagebruksområder
- Ledende område med begrensede bevegelsesmuligheter
- Campingplasser, bobil og lignende.
- Marinaer, havner o.l
- Medisinske områder
- Midlertidige elektriske installasjoner
- Solcellepanel
- Møbler
- Belysningsinstallasjoner med lav spenning
- Flyttbare og transportable enheter
- Elektrisk installasjon i campingvogn og bobil
- Forsyning av elektriske kjøretøy
- Adgangsbegrensede områder
- Strømforsyningsenheter for lavspenning
- Varmekabler og skjulte oppvarmingssystemer

Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?

- ○ Nei, åpenbart
- ● **Ja**

Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?

- ● **Ja**
- ○ Nei

Jobben kan kategoriseres under del 7 i NEK 400

- ● **Nei, denne sjekklisten kan brukes**
- ○ Ja, bruk av denne sjekklisten må revurderes

Beskrivelse av jobb/ Kommentar

Bytte defekt termostat på bad i kjellerleilighet.

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
27.10.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad

Sluttkontroll (lav risiko)

Kontiniutetsmåling

NEK 400:2022 - 6.4.3.2

Måleresultat, dvs. elektrisk resistans, skal være i samsvar med ledertverrsnitt og lederlengde.

Verdier for kobber:

1,5 mm² = 0,012 Ω pr.m

2,5 mm² = 0,0074 Ω pr.m

4 mm² = 0,0046 Ω pr.m

6 mm² = 0,003 Ω pr.m

10 mm² = 0,0018 Ω pr.m

16 mm² = 0,0012 Ω pr.m

Eksempel:

En 20m kurs med 2,5mm² tverrsnitt skal ha rundt 0,15 Ω i motstand.

Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ikke aktuelt
○ Ja ○ Nei	✔

Isolasjonsmåling / Megging

NEK 400:2022 - 6.4.3.3

Dersom måleresultatet ved å isolasjonsmåle en hel installasjon samlet er bedre enn minimumskravet gitt i Tabell 6A , er ytterligere målinger ikke nødvendig.

Strømkretsens nominelle spenning

Nominell spenning <= 500V - Prøvespenning 500V - Resultat >= 1MΩ

Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

● **Ja**
○ Nei

Kommentar:
Isolasjonsmålt varmekabel: >550M ohm

Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser.	Ikke aktuelt
○ Ja ○ Nei	✔

Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?

● **Ja**
○ Nei

Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?

● **Ja**
○ Nei

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
27.10.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad

Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?

- (●) **Ja**
- ( ) Nei

Er utstyret funksjonprøvet og funnet i orden?

- (●) **Ja**
- ( ) Nei

Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ikke aktuelt
( ) Ja ( ) Nei	✔

Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?

- (●) **Ja**
- ( ) Nei

Medlem av Nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjon fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Faglig ansvarlig / Bemyndiget person



Signert av: Stig Reinset Gussiås **Dato:**30.11.2023

Utarbeidet. Dato/Sign.	**Godkj. Dato/Sign.**	**Gyldig fra. Dato/Sign.**
27.10.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad	08.11.2023 | Torgils Vestad

Molde kommune
Avdeling byggesak og geodata

Sivilingeniør Jan Reistad
Fasanvegen 4

6416 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/1268	Lars Wiik	31/637	19.03.2007

Endring av ansvarsretter for våtromsarbeider, gnr. 31 bnr. 637, nytt bolighus i Fjellvegen 14. Lan Le og Idar Flemmen

Vi viser til Deres søknad om endring av ansvarshavende datert 17.02.07 i forbindelse med våtromsarbeider - 1. etasje, gnr. 31 bnr. 637, bolighus Fjellvegen 14. Vi viser også til tillatelse til oppføring av enebolig på gnr. 31 bnr. 637, Fjellvegen 14 – gitt av bygningsmyndighetene under sak 06/177. Det vises også til brev fra bygningsmyndighetene dat. 14.02.07, der det gis godkjenning for firma Murmester J. Krakeli og Sønner vedr. våtromsarbeider.

Det tas til etterretning at søknaden som bygningsmyndighetene mottok og behandlet ikke var signert av Dem (Sivilingeniør jan Reistad) som ansvarlig søker.

Det meddeles herved at Murmester J. Krakeli og Sønner godkjennes for ansvar og kontroll for 2 bad/våtrom i sokkeletasjen.

Byggspesialisten A. Hammerø AS godkjennes for ansvar og kontroll for prosjektering/kontroll/utførelse/kontroll for våtromsarbeider for bad og vindfang i 1. etasje.

Godkjenningen erstatter tidligere godkjenning i sak 06/177 (Siviligeniør Jan Reistad godkjenning for ansvar og kontroll for alle arbeider i bygget), og brev dat. 14.02.07 fra bygningsmyndighetene der Murmester Jostein Krakeli og Sønner fikk godkjent ansvar og kontroll for alle våtromsarbeider i samme godkjenningsområder.

Gebyr for ansvarsrett må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Klageadgang

Dette brevet kan sees på som et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett.

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Lars Wiik

Kopi til:

Lan Le og Idar Flemmen	Fjellvegen 14	6422	Molde
A. Hammerø AS	Julsundvegen 47A	6412	Molde
Murmester J. Krakeli & Sønner	Kvam Terrasse 24 A	6411	Molde

KVIKK STORKJØKKEN
www.kvikkstorkjokken.no

133112
Idar Magne Flemmen
Fjellvn. 14
6422 MOLDE

Kvikk Storkjøkken AS
Adresse: Kapt. Drejersgate 1
Postnr/sted: 6600 SUNNDALSØRA
Telefon: 90 09 95 25
Epost: post@kvikkstorkjokken.no
Org. nr.: 990825211 MVA Foretaksregisteret
Bankgiro: 3910 64 83020

Faktura 053253
Side 1 KOPI
Fakturadato 14.08.2024
Betalingsfrist 24.08.2024

Ordre nr.	0336194	**Ordre kunde**	Idar Magne Flemmen	**Ordre dato**	30.07.2024
Kunde nr.	133112		Fjellvn. 14	**Tekniker**	RW
Kunderef.			6422 MOLDE	**Bestiller**	
Varegruppe	Ventilasjonsanlegg			**Solgt av**	KUNDE
Merke	Flexit				

Kundens feilmelding:
Kunden ønsker at ventilator kobles til ventilasjonsanlegg

Feil konstatert ved undersøkelse:
2 stk ventilatorer m innebygd motor og kullfilter
857961701022 & 857962901012
Feil i rotormotor og reim. SL4R 14021 ER

Utført arbeid:
Byttet rotormotor og reim til rotor. + filtersett.
Levert kullfilter til ventilatorer.

Varenummer	Art	Varetekst	Enh. Pris	Faktor	Antall	Sum
98747	Deler	Rotormotor SL4R	3 390,00	0	1	3 390,00
98739	Deler	Reim SL4R	652,00	0	1	652,00
12336	Deler	Filtersett	714,00	0	1	714,00
484000008581	Deler	Kullfilter	225,00	0	3	675,00
110	Arbeid	Arbeid	911,00	0	2	1 822,00
201	Kjøring	Transport sone 1	153,00	0	2	306,00
401	Omkost	Admin. Omkost.	50,00	0	1	50,00
402	Omkost	Frakt/ miljøavgift leverandør	390,00	0	1	390,00

Melding til kunde:

Arbeid	Kjøring	Omkostn.	Deler	Produkter
1 822,00	306,00	440,00	5 431,00	0,00

Netto	7 999,00
MVA	1 999,75
Øreavr.	0,00
Fakturasum (NOK)	**9 998,75**

Ved produktsalg er varene selgers eiendom inntil fakturaen er betalt. Etter forfall blir det beregnet renter iht. Morarenteloven. Ovenstående vilkår regnes som akseptert dersom skriftlig reklamasjon ikke er mottatt innen 8 dager.

ELSE - Datasystem for servicebransjen

Faktura 053253
Kunde nummer: 133112

Betalingsfrist	24.08.2024
Kid nr.	000532531
Faktura sum (NOK	9 998,75
Bankgiro:	3910 64 83020

Bank: Sparebanken Møre
IBAN: NO5239106483020
SWIFT/ BIC: SPARNO22

ISTADNETT

Avsender: Istad Nett AS Plutovegen 5 6419 Molde

IDAR MAGNE FLEMMEN

Dubbersvegen 19
5516 HAUGESUND

Bytte av strømmåler

Måler nummer: 46160

Adresse for målerbytte: , Fjellvegen 14 , 6423 MOLDE

Innen 1. januar 2019 skal alle nettkunder i Norge få nye, automatiske strømmålere. Dette er vedtatt av Olje- og energidepartementet. Istad Nett vil skifte målerne i ditt område i perioden juni til september.

Vi har inngått avtale med elektroentreprenøren Bratseth AS om bytte av strømmålere hos våre kunder. De vil ta kontakt med deg for å avtale tid for målerbytte 1 til 3 uker før det skal skje, enten via SMS, e-post, fasttelefon eller brev. Det er også montører fra Bratseth, eller deres samarbeidspartnere, som kommer for å bytte strømmåler hjemme hos deg.
Vi gjør oppmerksom på at vi, i etterkant av målerbytte, gjennomfører kontroller av det arbeidet montøren har gjort hos et tilfeldig utvalg av våre kunder. Det er derfor mulig at du vil være en av dem vi vil besøke i etterkant for å gjennomføre en slik kvalitetskontroll.

Bratseth ønsker helst å avtale tid og bekrefte målerbytte med bruk av SMS.

Følgende mobilnummer er registrert på ditt kundeforhold: 95043215

Ved feil eller manglende nummer, oppdater nummeret ditt via Min Side på www.istadnett.no. Send en mail til kundeservice@istad.no eller ta kontakt på telefon 71 21 35 05 på hverdager mellom 0800 og 1530.

Dersom du ikke er registrert med mobiltelefon, vil Bratseth ta kontakt med deg for å avtale målerbytte via brev, e-post eller fasttelefon. Vi gjør ellers oppmerksom på at Bratseth må ha en skriftlig form for bekreftelse fra deg dersom det kun vil være mindreårige (under 18 år) til stede når målerbytte skal gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på at kunden er ansvarlig for at montøren har fri adgang til måleren.
Målerbyttet vil normalt medføre at strømmen må frakobles inntil 20 minutter.
For å sikre stabil og god kommunikasjon mellom ny måler og vårt sentralsystem, kan det bli satt opp en ekstern antenne ved den nye måleren. Når ny måler er installert, vil måleravlesingen skje automatisk. Du vil med dette slippe å foreta måleravlesing og sende denne inn til oss.

Mer informasjon om prosjektet og svar på typiske spørsmål finner du her: www.sluttpamaset.no

Eventuelle spørsmål kan rettes til telefon **71 21 35 05** eller **kundeservice@istad.no**

Vennlig hilsen
Istad Nett AS

Informasjon om de nye automatiske målerne

Istad Nett er nå i gang med å skifte alle strømmålerne i de kommunene der vi eier og drifter nettet. De nye automatiske målerne har en kommunikasjonsenhet og melder inn målerstanden automatisk. Våre kunder slipper med dette å lese av målerstanden og sende denne inn til oss.

De nye målerne kan også sende alarm til oss dersom det oppstår feil i strømforsyningen, noe som kan gi oss mulighet til å forebygge feil i nettet eller eventuelt sørge for at du som kunde raskere får utbedret de feil som kan oppstå.

De fleste kundene våre er positive til denne endringen, men etter mange oppslag, spesielt i sosiale medier, er noen bekymret og ønsker å få slippe installasjon av den nye måleren.

Vi presiserer at det ikke er noen grunn for å være engstelig for å få installert de nye automatiske målerne. Nedenfor har vi satt opp de spørsmålene vi oftest får fra kundene våre i forbindelse med installasjonen, samt svar på disse.

Vil strålingen fra den nye måleren kunne påvirke helsen min?
Måleren bruker svake radiosignal som sender på en dedikert frekvens (ca 444Mhz) for å overføre målerstanden til oss. Maksimal styrke fra den nye måleren er 0,5 Watt, mens maksimal styrke på vanlig mobiltelefon er 2,0 Watt. Vår måler sender data hver sjette time, totalt ca 15 sekunder i løpet av et døgn. Signalene er kortvarige og svake, og ikke helsefarlige.
I januar 2018 publiserte Nkom en ny rapport om sendemønster og eksponering for elektromagnetiske felt fra de nye målerne. Konklusjonen er at alle målerne holder seg godt innenfor regelverket for tidsbruk. Eksponeringen for elektromagnetisk felt er svært lav og langt under gjeldende grenseverdier.

Mange av Istad Nett sine ansatte har hatt smarte målere installert hjemme i flere år allerede, uten noen form for problemer eller ubehag. Det er godt å slippe måleravlesing, og informasjon om eget forbruk er nøyaktig både på "Din Side" og på fakturaen.

Kan den nye måleren gi unøyaktige strømregninger?
Den nye måleren med kommunikasjon gir deg nøyaktige regninger. Men i tilfeller hvor kunden over en lengre periode ikke har lest av sin gamle måler, og har blitt stipulert med for lavt forbruk, kommer det en regning på det faktiske forbruket for denne perioden i forbindelse med bytte til ny måler. Det skyldes ikke feil med den nye måleren, men avvik mellom stipulert og faktisk forbruk. Dette viser at den gamle modellen med manuell avlesing og stipulering har svake sider.

Målerne er godkjent av Justervesenet og er innenfor EUs MID-direktiv (standard for måleinstrumenter). I tillegg er den kontrollert både på fabrikk og gjennom stikkprøver hos oss. Justervesenet har kontrollrutiner som sikrer at kvalitet også blir ivaretatt i framtiden. Dette skjer gjennom en lovpålagt stikkprøveordning. Ny måler vil altså gi nøyaktige regninger, men dessverre vil det for noen kunder innebære oppretting av gamle feil.

Risikerer jeg å bli overvåket i hjemmet mitt med den nye måleren?
Vi vil kommunisere med den nye måleren fire ganger pr døgn, og vi lagrer med dette 24 målerstander pr dag. Dette for å kunne gi deg en korrekt og detaljert faktura.
Nettselskapene er underlagt de samme strenge reglene som bankene når det gjelder personvern og

datasikkerhet. Informasjonen fra de automatiske målerne brukes kun til å gi kunden riktig faktura, og til drift og vedlikehold av strømnettet. All informasjon sendes ved bruk av unike krypteringsnøkler. Ingen utenforstående har tilgang til dataene, med mindre kunden selv gir fullmakt til det.
Vi kan kun se totalforbruket time for time, og eventuelle alarmer for feil (jordfeil, lav spenning, null spenning ol).

- Vi kan ikke se hvilke apparat som er på
- Vi kan ikke se om du har besøk, dusjer eller lager mat
- Vi kan ikke se om du er hjemme

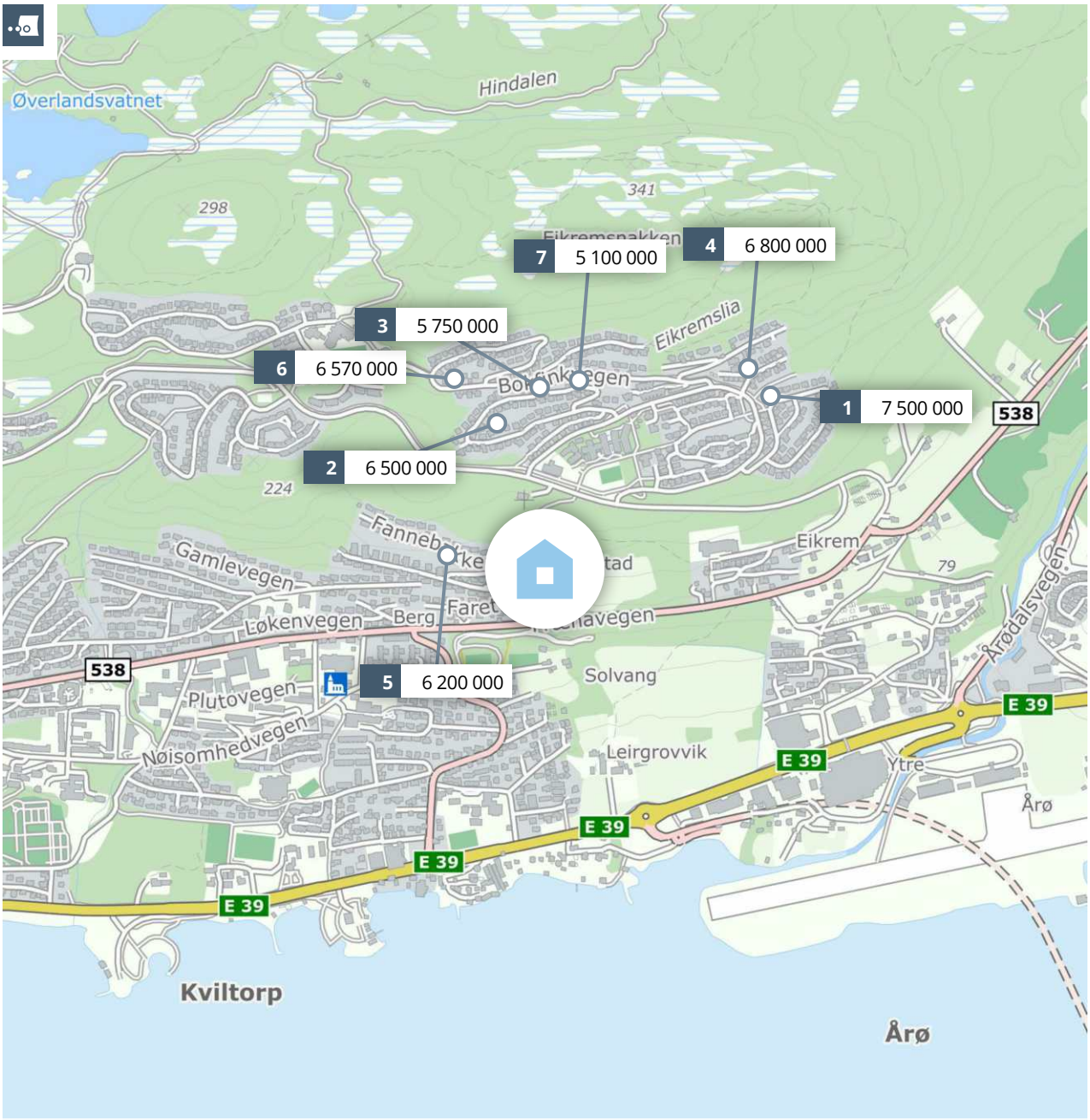
Dersom du selv ønsker mer informasjon fra måleren (f.eks. til Smarthus), må du selv kjøpe tilleggsutstyr og få dette montert hos deg. Måleren har en utgang som slikt utstyr kan kobles til. Dette er ditt valg - du trenger ikke kople til noe som helst av slikt tilleggsutstyr.
Istad Nett tilbyr ikke noe slikt utstyr, det er typisk noe en installatør tilbyr til de som er opptatt av energistyring og ENØK. Dersom du ønsker å benytte deg av slike muligheter i fremtiden, er det mange som blander dette sammen med "overvåking". Det er viktig at du ser forskjellen på hva vi gjør og tilbyr, og det du selv kan gjøre med tilleggsutstyr og assistanse fra en elektriker.

Er det sant at brannfare øker med ny automatisk måler?
Nei, en korrekt montert ny strømmåler gir ikke økt brannfare. I forbindelse med installasjon av ny automatisk strømmåler, er det noen som tror at kundene våre blir oppfordret til å flytte for eksempel klesvask og tørking av klær til natten, da strømprisene kanskje er lavere.
Dette er en misforståelse. Vi oppfordrer selvsagt ingen til å bruke elektriske apparat som kan medføre brannfare, uten tilsyn. Vår holdning er at eventuell flytting av strømforbruket må skje uten at det går ut over sikkerheten eller komforten for deg. Det er heller ikke vedtatt noen prisdifferensiering via tariffer som skiller mellom pris på natt og dag, men det kan komme etter 2019.

Er det heilt nødvendig å bytte måleren min?
Myndighetene (Stortinget, OED og NVE) har bestemt at alle landets strømkunder skal ha installert nye, automatiske målere innen 1. januar 2019. Etter dette vil Justervesenet kreve ny test og godkjenning av eventuelle "gamle" målere som er i bruk. Dette betyr at de gamle målerne uansett må tas ned for kontroll. I slike tilfeller vil vi kun ha nye målere å sette opp mens den gamle blir kontrollert på et eksternt laboratorium. Å skifte måler etter pålegg fra Justervesenet med innsending til målerlaboratorium, blir dyrere enn om vi kan bytte måleren nå, når montørene likevel er i nabolaget ditt. Den gamle måleren vil heller ikke bli sendt tilbake til oss eller deg etter testresultatene er klare. Kostnaden med dette ville være høyere enn kostnad for den nye måleren.
PS: Selv om du har byttet måler de senere år eller allerede har automatisk avlesing, må vi bytte til en måler av den nye typen. Dette skyldes at ingen av de eldre målerne har teknologien som kan kommunisere med de nye bransjesystemene.

Hvem betaler for ny måler?
Ny måler blir finansiert gjennom nettleien, på samme måte som bygging av nye kraftlinjer blir finansiert. Vi fordeler kostnaden over ti år slik at belastningen pr kunde blir lav. Siden nettleien er regulert av NVE vet vi ikke eksakt beløp, men trolig vil ny måler kunne utgjøre en merkostnad på kr 300-400,- pr år. Vi håper at ny effektiv rutine i avregning og fakturering kan kompensere for dette.

Med den kortvarige og svake sendestyrken fra de nye målerne er det ingen grunn til å frykte for helsen. Dersom du likevel får dokumentasjon fra lege eller psykolog på at du ikke kan ha ny strømmåler, vil vi bytte den gamle med en ny smart måler med frakoblet radiosender.



Meglers verdivurdering

FJELLVEGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 14.05.2025

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: Randi Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellvegen 14, 6423 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 31 BNR 637 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS EIKREM

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	27 074
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	229 m²	- m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt						707 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Måltrostvegen 13 213 m² 2008 717 m² 4 sov	30.08.2024	7 750 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**35 211**
2 Svarttrastvegen 35 195 m² 1987 566 m² 4 sov	10.04.2025	6 650 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**33 333**
3 Bokfinkvegen 31 183 m² 1986 735 m² 4 sov	04.03.2025	5 750 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**31 421**
4 Gjerdesmettvegen 21 228 m² 2007 653 m² 4 sov	13.04.2023	6 600 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**29 825**
5 Fannebakken 13 B 237 m² 1980 898 m² 5 sov	22.09.2022	6 250 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**26 160**
6 Bokfinkvegen 44 280 m² 1988 949 m² 4 sov	03.05.2023	6 500 000	**6 570 000**	0	6 570 000	**23 464**
7 Svarttrastvegen 10 221 m² 1985 778 m² 5 sov	23.05.2024	5 290 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**23 077**

Stor enebolig med attraktiv beliggenhet i blindgate på Fannebostad. Fra eiendommen er det panoramautsikt til fjord og fjell. Rommene i huset er store og luftige med mye naturlig lys gjennom de store vinduene. Gode inntektsmuligheter gjennom utleie av leiligheten i sokkeletasjen.

Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etasje: Entré, stue i åpen løsning mot kjøkken, stue som kan benyttes som soverom, kjøkken, bad og vaskerom.
Underetasje hoveddel: Stue m/trapp, 2 soverom, bad og bod.
Underetasje utleiedel: Stue/kjøkken soverom og bad.

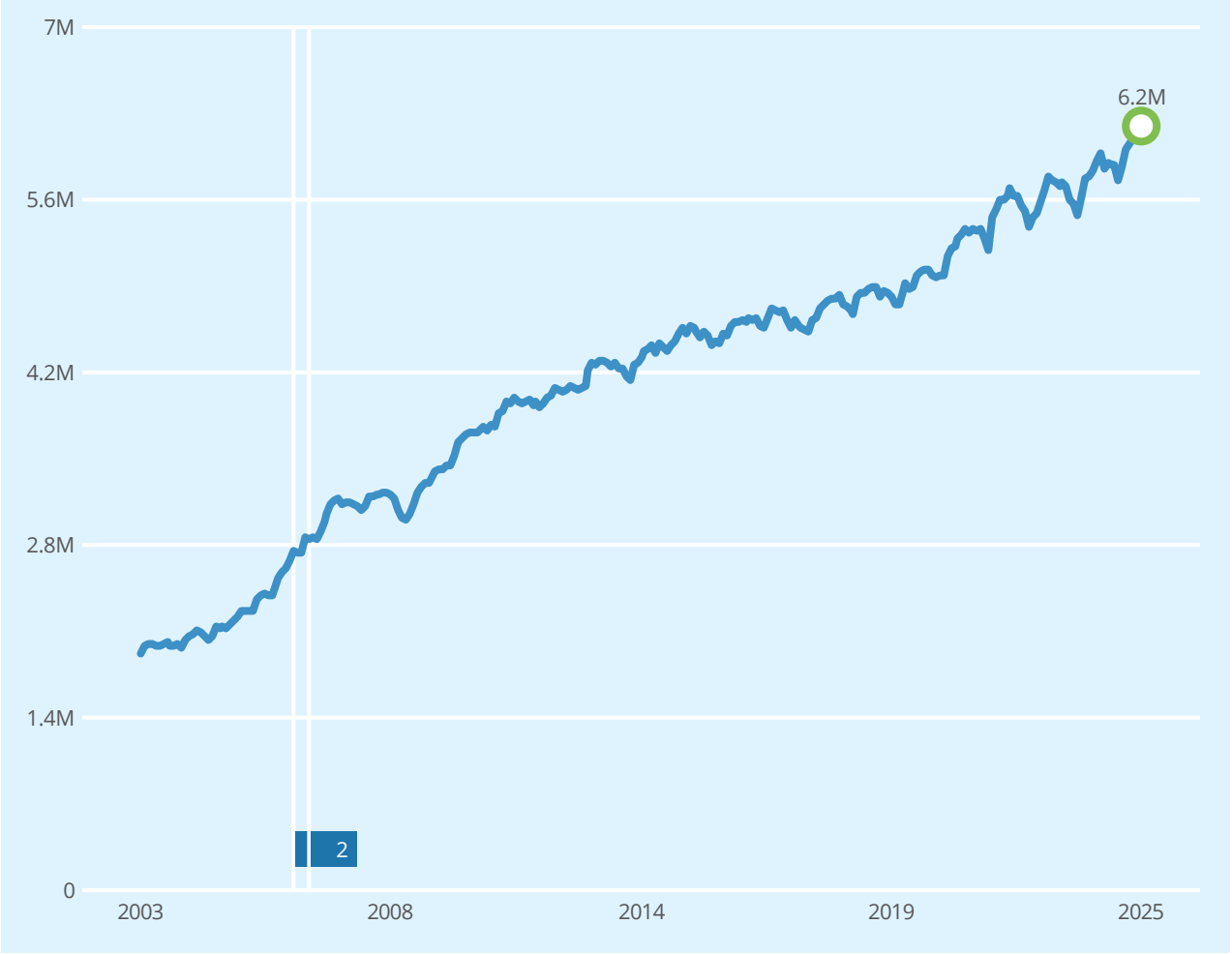
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2004		04.05.2004	-	550 000	-	550 000	3

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

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

30
eneboliger til salgs

5.1M
4.9M
4 805 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

40
eneboliger solgt

5.2M
5 127 000 Prisantydning i snitt
5 102 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 157 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd
27 074 Fjellvegen 14 Totalpris 6 200 000
21 809 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:
Fjellvegen 14, 6423 Molde
Gnr. 31, Bnr. 637, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251040

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

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

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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