PRIVATMEGLEREN

# FJELLBRUVEGEN 5

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Horisontalt delt tomannsbolig

Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 25, bnr. 407

**Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²**



**Befaringsdato:** 28.08.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25178 **Referansenummer:** BE1828

**Autorisert foretak:** Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme **Vår ref:** Gjelder bolig i Fjellbruvegen 5.

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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# 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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen selges av firma og har vært utleiebolig i en del år. Selger har i dette tilfellet ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset spesifikk kunnskap om boligen. Det kan derfor være feil og
mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig i dette tilfellet.

Generelt kan det anmerkes at det er påregnelig/behov for en en god del oppgraderinger av bygningen i tiden fremover.

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Horisontalt delt tomannsbolig**

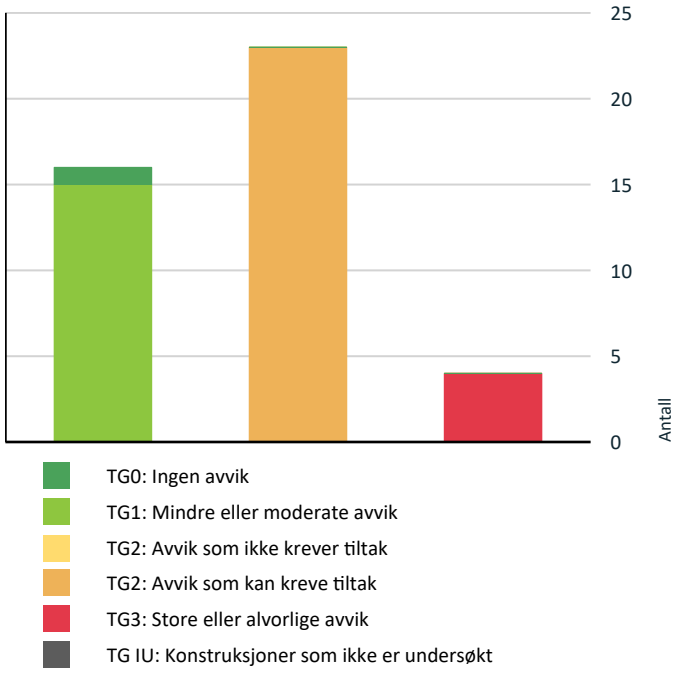
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår. Disse er svært vanskelig å avlese grunnet kvalitet på scannet dokument. I 2 etg ser det ut til at det meste er som tegnet og godkjent løsning, men i 1 etg er det gjort noen endringer. Om det e gjort endringer som utløser melde plikt er vanskelig å vurdere, men i utgangspunktet ser det ikke slik ut, uten at dette må stå som noen garanti for dette forholdet.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Sammendrag av boligens tilstand

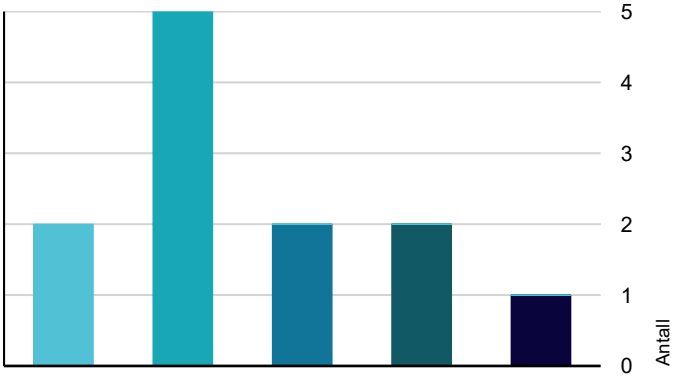
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for kontroll 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, om det er symptomer som tilsier at kontroll må utføres. Det er områder som ikke er kontrollert da det kun utføres stikkprøver ved blant annet hulltaking der dette er mulig, og der det kan være sannsynlig at det finnes avvik. Skjulte avvik kan finnes, og for slike forhold øker muligheten med økende alder på bygningen.

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Horisontalt delt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Parkett i kjøkken i loftetg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell — Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Eldre dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > Lofteasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Tilstandsrapport

## HORISONTALT DELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1954

**Kommentar**
Byggemelding godkjent i okt 1953. Oppføringsår er derav oppgitt til 1954

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Decra akrylforsinkede stålpanner med aluzink og epoxy belegg. Akrylbelegg bestrødd med steingranulat på fasadesiden. Sort utførelse. Undertak er bordtro med papp.
Tidspunkt for skift av tekking ble i tilstandsrapport i 2017 opplyst å være i tiden mellom 1997 og 2002. Altså ca 25 år tilbake.

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

Det registreres noe algevekst/mose. Mose bør fjernes med jevne mellomrom da dette holder på fuktighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rengjøre tekking for mose



Noe mose og bulker på enkelte plater



Takside nord

### TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av lakkert metall og antatt skiftet sammen med taktekking for anslagsvis 25 år tilbake. Nye nedløp syd i 2014. Løs type takstige

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takvinkel er 35 grader. Takvinekl over 27 grader og ru tekking har krav om snøfangere. Det mangler godkjent feiestige og plattform ved pipe

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Forholdet til snøfangere kan vurderes mot faktisk behov, men avviket vil bli stående så lenge det ikke er montert fangere. Godkjent takstige og plattform må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Trekonstruksjon i 1 etg og loftetg er bindingsverk med antatt innvendig og utvendig rupanel. Innvendig trefiberplater på rupanel. Utvendig sannsynligvis huntonitt med papp vindsperre og lekter for innfesting av ytterkledning.

Ytterkledning er trepanel av liggende trepanel.

Ny trepanel og isolasjon og vindtettplater med lekter for ny kledning på vegg vest og syd i 2014/2015. Vest er isolert med 15 cm. Syd 10 cm.

Alle detaljopplysninger om hvordan vegger er bygd opp er hentet fra tilstandsrapport fra 2017. Det meste av disse forholdene er ikke mulig å kontrollere, og kan ikke garanteres at alle forhold er slik som opplyst i tidligere rapport.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ser ut til å være original kledning på øvrig veggkonstruksjon mot øst og nord, samt på tilbygg. Det er påregnelig at disse veggene er uisolerte. På hjørne mot nord/øst på tilbygg er det råte i kledning fra nedre del og et stykke opp på veggen. Om det er råte i veggkonstruksjon er ikke mulig å fastslå før man åpner veggen, men dette kan ikke utelukkes. Det er begrenset lufting av ytterkledning på vegg øst og nord. Kledningen blir derav råteutsatt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning med råte må skiftes, og ellers bør det påregnes behov for å oppgradere vegger nord og øst i tråd med det som er opplyst gjort mot sør og vest. Estimat er for å reparere skade/råte.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**


Hjørne nord/øst med råteskader


Stor slitasje på kledning nord og øst.


Det er påregnelig med oppgradering av vegger nord og øst

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har saltak m/sperrekonstruksjon, bordtro, papp og lekter for taktekking.
Mot nord har konstruksjonen takoppløft/ark. Vindski av trebord. Beslag, takrenner og nedløp av sortlakkert metall.

Det er ikke etablert aktiv lufting av takkonstruksjonen/kaldloftet hverken ved raft eller i gavelvegger. Loftbjelkelag er isolert, og rom med ny gipshimling er påsatt diffusjonssperre.

Vindskier skiftet anslagsvis sammen med taktekking for ca 25 år tilbak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er isolerte skråhimlinger i tak. Dette er utført på en uheldig måte da det er begrenset diffusjonsåpent sjikt over undertak, og det mangle diffusjonssperre mot varm side/boligrom. Det er ikke etablert luftespalte mellom isolasjon og under tak og det kan derav akkumuleres fukt i isolasjonssjikt grunnet diffusjonslekkasje fra varm side. Det ble ikke registrert fukt nå, men i ett sperrerom - nr 3 fra øst på nordsiden er det ett hvitt støv lignende belegg som kan være antydning til en eller annen form for sopp. Dette var av begrenset karakter og ligger åpent, så det er godt synlig og representerer alene ikke noe større problem, men ytterligere/grundigere undersøkelser av hele takkonstruksjon anbefales for å avdekke om det er lignende forhold ellers eller om det kan være skjult fukt i isolasjon.
Lufting på kloakk slippes ut like under lyre. Denne skal være ført til over tak for å hindre lukt og kondens.

Det ble ikke registrert fukt hverken visuelt eller med fuktindikator under befaringen. Noen eldre og tørre fuktmerker på treverk finnes. Under ventilasjon for kloakk som går over tak er det noe fukt/kondens merker. Alt tørt nå.

**Konsekvens/tiltak**
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Vanskelig å sette estimat på dette da, og det må derfor anses

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Trevinduer av furu med to lags isolerglass. Fastvinduer i stue vest av plast.
I garasje er det originale vinduer med enkle glass. Kobla vindu i bad i 1 etg.

Vinduer nord, øst, samt vindu og balkongdør i stue i 1 etg skiftet 1975 og 1983. En del vinduer mangler stempel for produksjonsår, og disse vurderes å være fra midt på 70 tallet. De med stempel er produsert i henholdsvis 1981 og 1983.

**Årstall:** 1975

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

Vinduer fra 70 og 80 tallet vurderes til TG 2, med kort gjenværende restbrukstid. Normal levetid før punktering skjer er ca 20 år, og det betyr at alle vinduer fra 70/80 tallet har oppnådd alder hvor punktering kan skje for lengst. Synlig punktering i ett vindu i soverom i loft etg. Ellers ble ikke vinduer funksjonstestet i særlig grad da det er påregnelig at det meste av vinduer fra denne tiden må skiftes i tiden fremover

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting av vinduer fra 70 og tidlig 80 tallet

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 1 Vinduer syd og vest

Vinduer av tre med 2-lags glass.
Vinduer i vegg syd og i vegg vest ble montert nye i 2014/2015

## TG 1 Dører

Hovedinngangsdør er hvit fabrikkmalt tredør med glassfelt med to-lags isolerglass. Balkongdør i loft etg vest er malt tredør med 2-lags glass. Dører fra sannsynligvis 2010/2011.

Garasjeport er vippeport av tre.

NB! Det er ikke bygd veranda utenfor vindu og balkongdør vest i loft etg. Døren er derav avstengt/låst og må holdes stengt for å hindre fall ulykke ut av dør. Nøkkel til døren ikke sett, men dette bør avklares nærmere med eier før salg.

## TG 2 Eldre dører

Kjellerdør er original dør fra byggeår.

Balkong dør i 1 etg er malt furu tredør med tre-lags isolerglass. Dør fra 1983.

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

Eldre dører med normal slitasje og utidsmessighet i henhold til alder, men ikke større skader/mangler utover det som er påregnelig i forhold til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting av dører i tiden fremover er påregnelig, men ikke behov på kort sikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd i 1 etg er det takoverbygd veranda med utgang fra stue. Det er tett rekkkverk av tre.
Det er betongplate/gulv som hviler på framstøpt del av grunnmur.

Ny rekkverkskonstruksjon og nye søyler i 2014

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

Rekkverk er 90 cm. Krav til høyde etter 2010 er 100 cm.

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

## TG 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er betong med glattpusset overflate. Metall rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Rekkverk er 80 cm. Skal være 90 cm. Det mangler handrekke på vegg. Nedre trinn er skadet

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

Tiltak er å heve rekkverk, montere handrekke og reparere skade på trapp/støpe på nytt trinn nederst i trapp

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulv:
Kjeller: Glatt pusset murgulv - natur.
1 etg.: Laminat. Flis i bad.
Loft etg.: Eik parkett. Flis i bad.
I felles entre og i trapp er det laminat.

Nye gulvoverflater i loft etg i tiden 2013/2014. Noen nyere gulv i 1 etg, blant annet i felles trapperom og trapp omlag fra samme tid. Flisgulv i bad i 1 etg antatt 10-15 år gammelt.

Vegger:
Kjeller:
Grov murvegg natur.
1.etg.:
Trapperom/fellesgang har malt panel og tapet. Stue og bad har malt glassfiberstrie. Malt tapet i kjøkken, Malt strie i gang. MDF plater i ett soverom, og malt strie og malt glatt plate i ett soverom.
Loftetg.:
Malt MDF panel. Flis i bad.

Nye overflater i loft etg i 2013/2014. Oppussede/malte overflater i 1 etg i 2013

Himling:
Kjeller: Rupanel, Pussplate på netting i garasjerom. Eternittplater i vaskekjeller.

1 etg.: Malt takplater. Malt gipsplate i ett soverom.

Loft etg.: Malte glatte gipsplater.

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



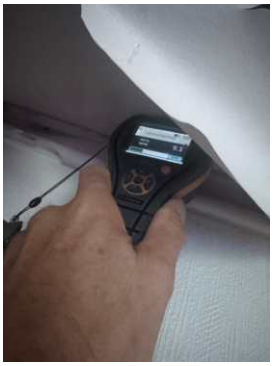
Fuktskadet parkett.



11 % indikerer tørt tre



Fuktskade i himling i kjøkken i 1 etg.



9,1 % i treverk i himling indikerer tørt tre.

## TG 3 Parkett i kjøkken i loftetg

Eikeparkett

I himling i kjøkken i 1 etg er det malt malerpapp

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fuktskadet parkett i kjøkken i loft etg. Dette er i området fra oppvaskmaskin og vestover.

Fuktskadet himling i kjøkken i 1 etg under der parkett er skadet i loft etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skifte gulvoverflater i kjøkken i loft. pg reparere himling i kjøkken i 1 etg.

Det anbefales å åpne himling i 1 etg for å kontrollere om det kan være skader i hullrom i bjelkelag som følge av lekkasje

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Trebjelkelag med rupanel og trefiber og gipsplater under i 1 etg. og rupanel under i kjeller etg.
Over tregulv gulv i loftetg er det ett lag gips og silencio trinnlydplater med henholdsvis 12 + 12 mm. Dette opplyst av tidligere eier i rapport i 2017.

De fleste tregulv er dekt med div belegg etc.

I ett rom i kjeller er det åpning i ett lokalt område hvor det er mulig å se inn i bjelkelag. Det er ikke synlig isolasjon i hullrom i dette området. Med bakgrunn i dette legges det til grunn at det ikke er isolerte, eventuelt meget begrenset isolasjon i bjelkelag i 1 eller 2 etg.

Helning i gulv er kontrollert i stue og soverom sør/øst i 1 og 2 etg.

Lydisolerende forhold er ikke mulig å vurdere, men med tanke på alder og konstruksjon er den mindre tilfredsstillende i forhold til dagens normal krav.

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

Størst avvik i soverom i loft etg. Der er det 33 mm fra målepunkt ved dør og til sør/østre hjørne. Ellers kuler og svanker i stue på 5-7 mm.

Andre områder kan ha andre avvik

## TG 2 Gulv mot grunn

Betong gulv støpt rett på avrettede løsmasser uten fuktsperre eller isolasjon mot grunn.

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

Normal grunnfukt grunnet kapilærsug fra grunn finnes. Stedvis høyt utslag. Kjeller kan ikke innredes ved at gulv og vegger påfores og kles med organisk materiale uten å gjøre tiltak med gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Slik under etg brukes i dag medfører ikke dette noe større problemer.

## TG 2 Pipe og ildsted

Røykpipe av tegl med luftepipe. Pusset og malt. Sotluke i kjeller. Heldekkende stålbeslag over tak. Vedkamin i stue i 1 etg. Denne fra byggeår.
I kjeller er det en koksovn i vaskekjeller, og i murvegg mellom garasje og gang i under etg er en vedovn innstøpt i mur. Også disse fra byggeår

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

Det var meldt tilsyn 12.03.2025, fra NRBR, men den ble ikke gjennomført.

Fra antatt tidligere kontroller er følgende avvik anmerket i følge innhentede opplysninger fra NRBR:
"- Det er ikke tilfredsstillende atkomst for feiing.
- Skorstein er ikke forskriftsmessig synlig for inspeksjon.
- Det er mindre enn 230 mm avstand fra skorsteinens indre flate til brennbart material.
Kommentar:
Det er gitt muntlig advarsel mot å bruke fyringsanlegget.
Vi anbefaler at det tas kontakt for å avtale tilsyn."

Innstøpt vedovn i kjeller er ikke tillatt, da denne type eldre vedovner skal ha minimum avstand på 10 cm fra konstruksjon av mur.
Skorstein er innkledd enkelte steder oppover i bygget

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at rehabilitering av pipe blir vurdert. Vedovn er er fra byggeår og alle må påregnes behov for utskifting

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vedovn innmurt i vegg



Eldre koksovn i vaskekjeller

## TG 2 Innvendige trapper

Til loftetg er det rett tretrapp med repo nederst. Laminat i trinn og lakkerte treoverflater.
Til kjeller er det enkel rett tretrapp med repo.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Smal bratt kjellertrapp uten håndløpere. Håndløper kun til en side i trapp til loft. Åpninger mellom trinn kjellertrapp er over 10 cm

Ellers normale aldersrelaterte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Mangler handrekker blant annet i trapp til 2 etg.

### TG 2 Innvendige dører

I loft etg er det hvite formpressede dører fra 2014/2015

I 1 etg er det originale og malte finerdører.

Entredører mellom fellesgang og boenheter er lyd/brannklassifiserte dører fra 2013.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Entre dør i 1 etg går tregt i lås og er antatt ute av lodd.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### LOFTEASJE > BAD

#### Generell

Oppusset bad privat av tidligere eier i rapport fra 2017



### LOFTEASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater. Nye plater i 2013/2014.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### LOFTEASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flis på betong/avtrettingsmasse. Sluk av plast. Varmekabler i gulv.

Nytt betonggulv, sluk, varmekabler og flis i 2013/2014. I følge opplysninger gitt av tidligere eier i tilstandsrapport i 2017

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Fra terskel og så langt frem mot sluk som er mulig å måle er det flatt gulv. Det legges derav til grunn at det avvik vedr fall, men hvor mye er ikke mulig å avdekke eksakt. Sluk ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må benyttes dusjkabinett. På sikt er det påregnelig med behov for avretting av gulv med fall mot sluk

### LOFTEASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plast sluk. Under utarbeidelse av tilstandsrapport i 2017 -på vegne av tidligere eier opplyste tidligere eier at det ble benyttet smøremembran, slukmansjett under flis. Det ble også den gang vist bilder av membran under befaringen. Alt arbeid i bad ble gjort av eier selv.

Det er ikke forelagt takstmannen øvrig dokumentasjon på membran.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTEASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte trefolierte fronter med porslen servant. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dusjkabinett med klart glass i vegger og dør.

Ny innredning og garnityr i 2013/2014

**Årstall:** 2013

LOFTEASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

El avtrekksvifte i vegg med kanal ut. Tilluft fra dørspalte

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTEASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ikke fukt i målepunkt



7,8 % er tørt tre

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malt glassfiberstrie på vegg og malte plater i tak.

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

Malt strie på vegg i våtsoner er ikke godkjent som membran med mindre man kan dokumentere at det er benyttet jotun eller tilsvarende våtromssystem. Slik dokumentasjon foreligger ikke her

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det benyttes dusjkabinett i dag, noe som må være løsningen også i fortsettelsen med denne type veggoverflater, samt vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater Gulv**

Flis på betong. Sluk av soil. Varmekabler i gulv.

Alder på flis anslått til 15-20 år.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.

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

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

Her er gulvet flatt fra dørsterskel og frem til sluk. Det er ikke tett gulv ved terskel. Det er bom i en del flis, og en del flis er løse.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Original soil sluk. Ukjent forhold vedr membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har oppnådd normal teknisk brukstid. Denne type sluk er det ikke mulig å montere membran på, og det kan derfor vanskelig/umulig oppnås en tett løsning mellom sluk og gulv.

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

SLuk bør skiftes, og med det legges ny membran

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte trefolierte fronter og porselen servant.
Gulvmontert wc. Dusjkabinett med klat glass i vegger/dør.

Innsatt brukt servantskap og ny wc i 2013.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Elektisk avtrekksvifte i yttervegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det mangler tilluft fra overstrømningsluft - feks ved dørsplate.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fukt kontroll gjort fra under side av gulv da det er åpent opp i bjelkelag under bad. Tørre fuktmerker i treverket, men ikke fukt på befaringsdag.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 **Generell**

Rommet er i utgangspunktet som opprinnelig oppført.
Overflater:
Det er ingen overflatebehandling eller innredning i rommet. I himling er det eternittplater, og vegger og gulv er betong natur. En vegg er lettvegg med glattkant trepanel.
Det er strøm og kran for tilkobling av vaskemaskin. I tillegg er det et betong skyllekar av tradisjonell type for tiden.
Soil sluk i gulv.
Det er ikke varmekilde eller ventilasjon fra rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er eternitt plater i himling. Eternitt inneholder asbest som medfører helserisiko i støvform.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



KJELLER > VASKEKJELLER

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Murvegger rundt hele vaskerom.

## KJØKKEN

LOFTEASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH underskap og IKEA. "Bøkfinerte" fronter på underskap og grå høyglans fronter på overskap. Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Lagt opp før løse hvitevarer. Alu foliert plate mellom benk og skap.

Innredningen montert delvis ny og delvis brukt i 2013/2014



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Benker og overskap med plassbygde skrog av tre.
Fronter er profilerte og folierte av typen "Kjøkkenfornyeren". I 2014 ble det satt inn to nye underskap fra IKEA med hvite profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt dobbel stål oppvaskkum. Stål ventilator med kanal ut.

Mellom benk og overskap er det Kitchen board plate.

# Tilstandsrapport





Fordelerstokk i himling under bad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning inn er kobberrør gjennom grunnmur. Utvendig vannrør av plast.
Innvendig trykkvannsopplegg av kobber og plast/Pex.

Innvendig hovedstoppekran i vaskekjeller. Utvendig stoppekran på plass mot syd.

Lagt opp nytt vann og avløpssystem til loft etg. nytt i 2013/2014. Dette opplyst av tidlgere eier til tilstandsrapport i 2017.

Dokumentasjon på arbeid med vann og avløpssystem i og utenfor boligen er ikke forelagt takstmannen.

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

I rom i kjeller hvor fordelerstokker for trykkvann er plassert er det ikke montert skap foroppsamling av eventuelt lekkasjevann, og det er ikke sluk i gulv. Systemer er således ikke bygget tett som er både intensjonen og kravet til dette anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rimeligste løsning er å montere en automatisk vannstoppeventil med alarm i rommet med fordelerstokker. Dette koster anslagvis inntil kr 5000,-. Alternativt monteres fordelerskap med dren til sikkert sted. Dette har en vesentlig annen kostnad, men da det er delvis ett eldre kobber trykkvannsopplegg til 1 etg, kan det anbefales å vurdere å skifte anlegg til 1 etg og så montere ett samleskap for begge boliger.

Estimat er satt med tanke på vannstoppeventil med alarm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra loftetg og ned til under etg er av plast med unntak av samlegren i etasjeskille mellom 1 etg og under etg er av soil. Sluk i bad i 1 etg samt i vaskekjeller er støpjern. Sluk i bad i loft etg av plast. Mindre stikkledninger og vannlås av plast.

Lagt opp nytt vann og avløpssystem til loft etg. nytt i 2013/2014 ble opplyst av tidligere eier i tilstandsrapporti 2017

Rør i gulv og ut er antatt av soil eller tegl. Basert på det som er synlig i kjeller. Da er disse rørene fra byggeår.

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

Ikke kjente og opplyte feil eller mangler med avløp. TG 2 som følge av alder og at alt som er fra byggeår av tegl eller soil har oppnådd maksimal brukstid

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

Det er rør fra byggeår det gjelder vedr at tidspunkt for utskifting nærmer seg

### TG 1 Ventilasjon

I utgangspunktet er det normal enkel naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk over tak via luftepipe fra kjeller og 1 etg.
I kjeller er det ventilspalter i yttervegger for tilluft

I 1 etg og loftetg er det spalter i vindusrammer i åpningsvinduer, samt at det er kanal til luftepipe i kjøkken og soverom.

I begge bad er det el. avtrekksvifte i himling. I 1 etg er vifte montert i spalte i yttervegg, og i loft etg er det kanal til yttervegg.

Ventilatorer med kanal/avkast ut i begge kjøkken.

Normal ventilasjon for referansenivå, men kun periodiske avtrekksvifter i våtrom og kjøkken vil naturligvis medføre lavt luftskifte når vifter står, noe de gjør i store deler av døgnet. Særlig soverom har lavt luftsikifte/dårlig venitilasjon

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

2X VV bereder av stål på 200l. Montert i 2012/13.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Begge tanker har tilkobling til el. via stikkontakter. Tanker er montert i tørt rom uten sluk eller annen form for fuktsikring

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

Det bør monteres vannstoppeventil med alarm i rommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Andre installasjoner

1 etg.:
Varmekabler i bad. Eldre kamin med oljebrenner i stue. Denne har ikke oljetilførsel og er derav satt ut av bruk. Varmepumpe luft/luft med innerdel i stue. Panelovner i stue, ett soverom og i kjøkken.

Loftetg.:
Varmekabler i bad. Panelovner i stue, kjøkken, og soverom. Nye kabler i bad i 2013.

Kjeller:
Det er montert en vedovn i brannmur/vegg mellom garasje og gang.

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

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

## 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.*

Normal boliginsatallasjon. Nye intakssikring og nytt el. anlegg i loft etg. Nye jordfeil automater i skap for loft etg. ble opplyst av daværende eier til tilstandsrapport i 2017

Ellers normalt enkelt og i hovedsak originalt anlegg.
Åpent anlegg i kjeller. I hovedsak skjult anlegg i 1 etg.

Krus skrusikring i skap i 1 etg.

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

**Spørsmål til eier**

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

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**

   **Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring på det som er oppgitt utført etter 1999**

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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

# Tilstandsrapport

11. 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 Tildels eldre/originalt anlegg med noe utskiftinger. Det foreligger ingen samsvarserklæringer.**

**Eldre anlegg i 1 etg og under etg bør påregnes oppgraderinger, men det er ikke forelagt takstmannen opplysninger om kjente avvik eller pålegg på anlegget.**

**Det anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert.
Brannslukningsapparat registrert i boenhetene, men alder på disse ikke kjent.

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 Det er ikke kjent alder på brannslukningsapparat. Det skal være minimum to stk 6 kg pulver eller tilsvarende skum apparat i bygningen og disse må være under 10 år. Dette må påses er i orden ved salg av eiendommen**

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 morene/leire og noe fjellgrunn i bakkant øst. Opplyst i tidligere tilstandsrapport

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Ny drenering, overvannsledninger og nye drenerende masser i 2012. Det ble skiftet løsmasser over ny drenering. Sannynligvis ikke drenering sør det grunnmur er over bakkenivå
Drens og overvanns ledning til samlekum vest og deretter til kommunalt anlegg. Grunnmur er påsatt grunnmursplast under bakkenivå.

Noe mindre grunnfukt finnes i gulv og grunnmur. Dette skyldes konstruksjon der betong gulv og mur står direkte i grunn uten kapilærbrytende sjikt. Forholdet medfører ikke problemer for bruk av under etg slik denne er innredet i dag.

TG 1 er basert på alder på drenering.

Grunnmursplast mangler klemlist på topp. Dette medfører at smuss/løv og vann/fukt kan trekke ned mellom murog plast. (forholdet anmerket under grunnmur i tillegg)

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Grunnmursplast mangler klemlist på topp og henger for en stor del løst ned på grunn. Dette medfører at smuss/løv og vann/fukt kan trekke ned mellom mur og plast. (forholdet anmerket under grunnmur i tillegg). Grunnmur vest har en god del høyere fuktutslag enn mur nord. Dette kan ha sammenheng med at det meste av muren er avdekt og står uten fuktsikring i noe særlig grad. Ellers ikke synlig forhold eller annet som indikerer noe større svikt i drenering på befaringsdag, men det er utover opplysninger gitt i tilstandsrapport av tidligere eier i 2017 - ingen opplysninger eller dokumentasjon på hvordan arbeid med drenering er utført.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Montere klemlist på grunnmursplast. Ellers følge med over tid for å danne seg inntrykk av hvordan utvendig fuktsikring fungerer



Grunnmurs plast henger løst ned på grunn

# Tilstandsrapport



Grunnmurs plast henger løst ned på grunn

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med sparestein på "såle" av naturstein. Innvendig og utvendig pusset. Påsatt grunnmursplast under bakkenivå. Mot nord er det isolert med isopor utvendig grunnmur under bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ett parti av grunnmur mot vest smuldrer/er utvasket og bør utbedres. Er synlig under grunnmursplast, Det er Skaret naturstein under påbygg øst. Ellers ingen registrerte større skader eller mangler, men noe mindre grunnfukt finnes i nedre del av grunnmur. Mest nord/øst. Slik under etg brukes i dag medfører ikke dette problem. Grunnmursplast mangler klemlist på topp. Dette medfører at smuss/løv etc kan legge seg mellom mur og plast.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utbedre mur der det er registrert utvasking7smuldring av mur

## TG 2 Terrengforhold

Det er brett terreng med fall mot bygningen fra nord.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er fallende terreng fra nord og mot bygningen. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Rette opp terreng med fall fra grunnmur på alle kanter av boligen

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ikke dokumentasjon på utvendig vann og avløpsrør, men følgende ble opplyst i tilstandsrapport i 2017 på bakgrunn av daværende eiers opplysninger:
"Ny vannledning fra kommunalt anlegg og inn til stoppekran ca i 1983. Nye avløpsledninger fra kommunalt anlegg og til kjellermur i 2012 - i følge tilstandsrapport fra 2017."

Basert på alder og ikke opplyst til takstmannen om kjente feil eller mangler, så er det ikke grunnlag for å gi annet enn TG 1, men her er det delvis en del usikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

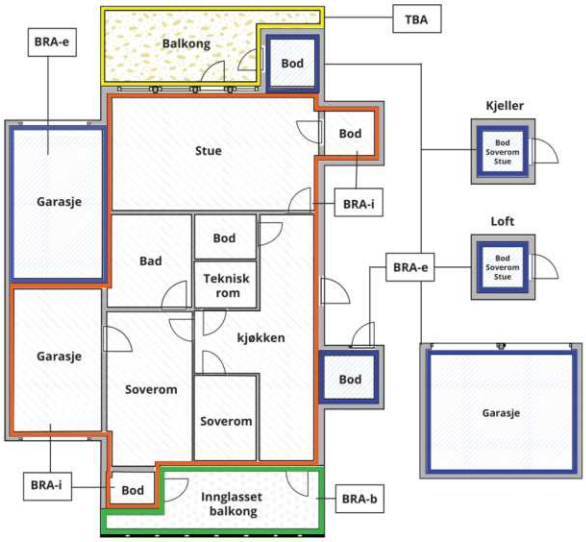
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

## Horisontalt delt tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Lofteasje | 58 | | | 58 | |
| 1. Etasje | 85 | | | 85 | 7 |
| Kjeller | 80 | | | 80 | |
| **SUM** | **223** | | | | **7** |
| **SUM BRA** | **223** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Lofteasje | Trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom, bad, kott | | |
| 1. Etasje | Entre/fellesgang m/trapp, gang 2, kjøkken, stue, bad, soverom, bod | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, vaskekjeller, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerrom, garasje | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår. Disse er svært vanskelig å avlese grunnet kvalitet på scannet dokument. I 2 etg ser det ut til at det meste er som tegnet og godkjent løsning, men i 1 etg er det gjort noen endringer. Om det e gjort endringer som utløser melde plikt er vanskelig å vurdere, men i utgangspunktet ser det ikke slik ut, uten at dette må stå som noen garanti for dette forholdet.

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Bygningen er så langt det er mulig å vurdere tilnærmet original teknisk innvendig. Kun overflate oppusset. Da legges til grunn at bygget ikke er inndelt i branncelle begrensede bygningsdeler/skille mellom boenhetene, eller mellom garasje og bolig i under etg.
Det er gjort endring/flytting av entre dør til leiligheten i 1 etg. Dette er tiltak isolert sett medfører at det utløses nye krav til utførelse herunder brann og lydklassifisering. Den til enhver tid eier av ett brannobjekt har ansvar for at de byggetekniske brannkrav da bygningen ble oppført er oppfylt, og at nødvendige tiltak for brannsikkerhet blir fulgt opp i forhold til drift, kontroll, og rømningsveger, alarm/varsling. og slukkeutstyr og at det finnes internkontroll og dokumentasjon av sikkerhetskontroll, samt vedlikehold for å opprettholde sikkerhetsnivået. Oppsummert har av også eldre bygninger ansvar for at det til enhver tid er forsvarlig brannsikkert, og at kravene i danges regelverk om kontroll og drift følges.

**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:* Takhøyde 2,33m i loft etg. Kravet til takhøyde er 2,4 m. Deler av bolig og deler av rom kan ha lavere høyde, men ikke hele boenhet. Hva som er årsak til avviket her vites ikke. Det er pr tiden ikke planert terreng rundt boligen som det kan hoppes mot/rømnings veg - fra 2 etg. i tillegg til intern trapp. Det må være en alternativ rømnings veg i tillegg til trapp, og det kan ikke være over 5 m. hoppehøyde, og det skal være planert terreng(trygt å hoppe mot)

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Horisontalt delt tomannsbolig** | 136 | 87 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.8.2025 | Nils Henrik Malme | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 25 | 407 | | 0 | 886.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Fjellbruvegen 5

**Hjemmelshaver**
Fabrikkveien 13 AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i nedre del av Fjellbruvegen med elva som nærmeste nabo i vest. Kort gangavstand til alle byens servicefasiliteter.

**Adkomstvei**

Offentlig

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Offentlig Offentlig Offentlig Offentlig Offentlig Offentlig

## Siste hjemmelsovergang

| År | Type |
|---|---|
| 2018 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 28.08.2025 | Eieropplysninger foreligger i svært begrenset grad da dette er salg av utleiebolig fra firma | Ingen | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 28.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 18.12.2025 | Eiendommen selges vis fullmaktshaver uten ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil/mangler | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.12.2025 | |
| 2 | 22.12.2025 | |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BE1828

## 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. |
| --- |
| 45251133 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Tone Rangnes |

| Gateadresse |
| --- |
| Fjellbruvegen 5 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Molde | 6415 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251133

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 45251133

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tone Rangnes | 0459dd776f29231b72920 663d1d09faee31704b3 | 30.09.2025 13:58:59 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 45251133

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.08.2025 13:16

## Eiendom 1506-25/407 Elvbo

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Elvbo | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 15.10.1953 | Andel | |
| Kommunenr | 1506 | Oppgitt areal | 887,5 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 25 | Beregnet areal | 886,9 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 407 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Fjellbruvegen 5 | 6415 Molde | Sentrum 2 | Molde | Molde Domkirke |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 15.10.1953 | Kart- og delingsforretning | 1506-25/1 | Avgiver | -872,2 |
| | | 1506-25/407 | Mottaker | 872,2 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1506-25/407 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 13440085 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 01.11.1953 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 232/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 01.10.1954 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 232/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| H0201 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

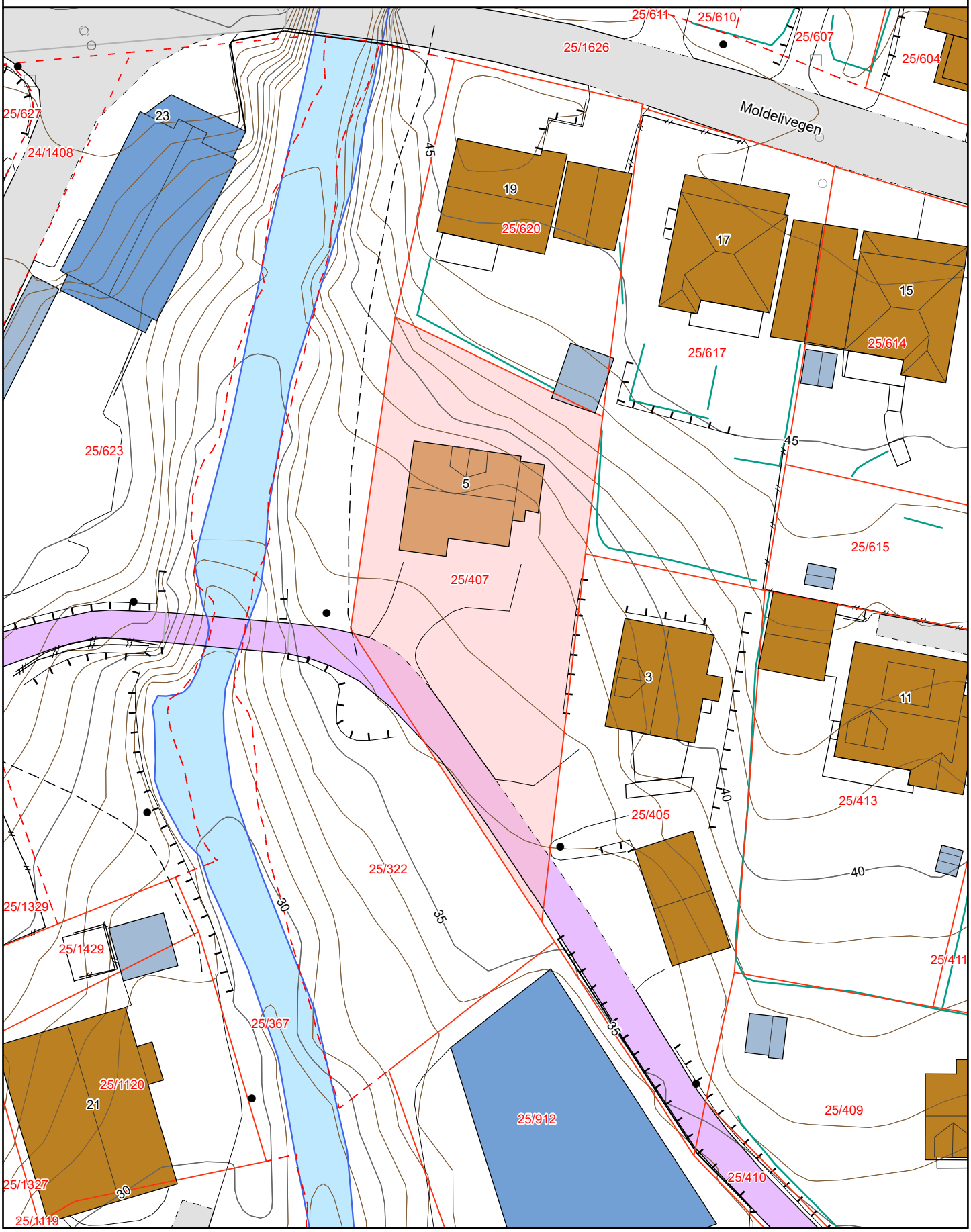
#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 97/0 | 0/0 | 97/0 |
| H02 | Hovedetasje | 1 | 54/0 | 0/0 | 54/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 81/0 | 0/0 | 81/0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Fjellbruvegen 5, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/407/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 887 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.08.2025



# Matrikkelkart

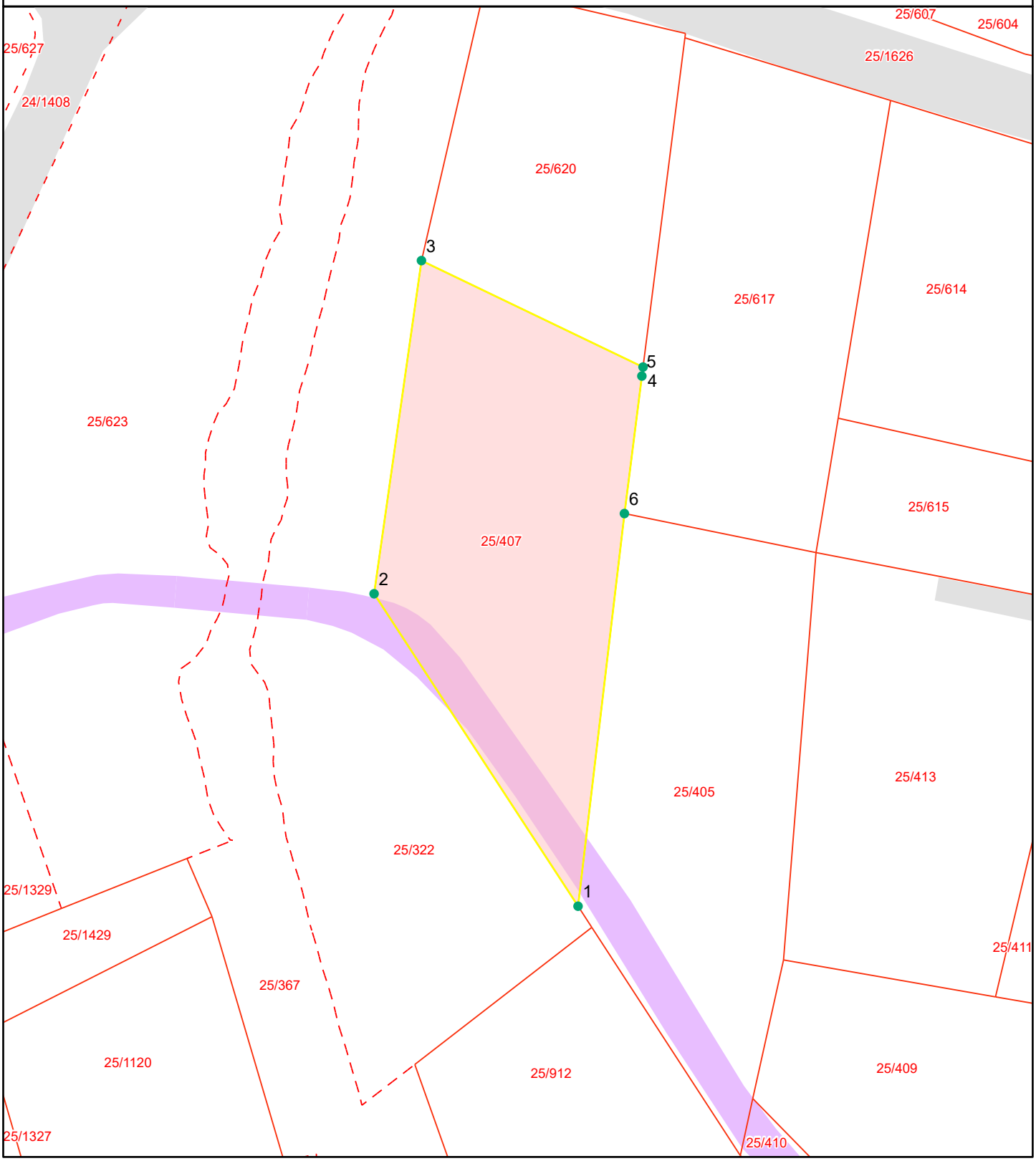
Adresse: **Fjellbruvegen 5, 6415 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/407/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 887 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.08.2025

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

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6958048.64 | 406452.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 34.46 | 0 |
| 2 | 6958077.43 | 406433.98 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 31.07 | 0 |
| 3 | 6958108.13 | 406438.35 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.72 | 0 |
| 4 | 6958098.32 | 406458.8 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 0.84 | 0 |
| 5 | 6958097.49 | 406458.69 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 12.8 | 0 |
| 6 | 6958084.82 | 406457.08 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 36.5 | 0 |

Molde kommune

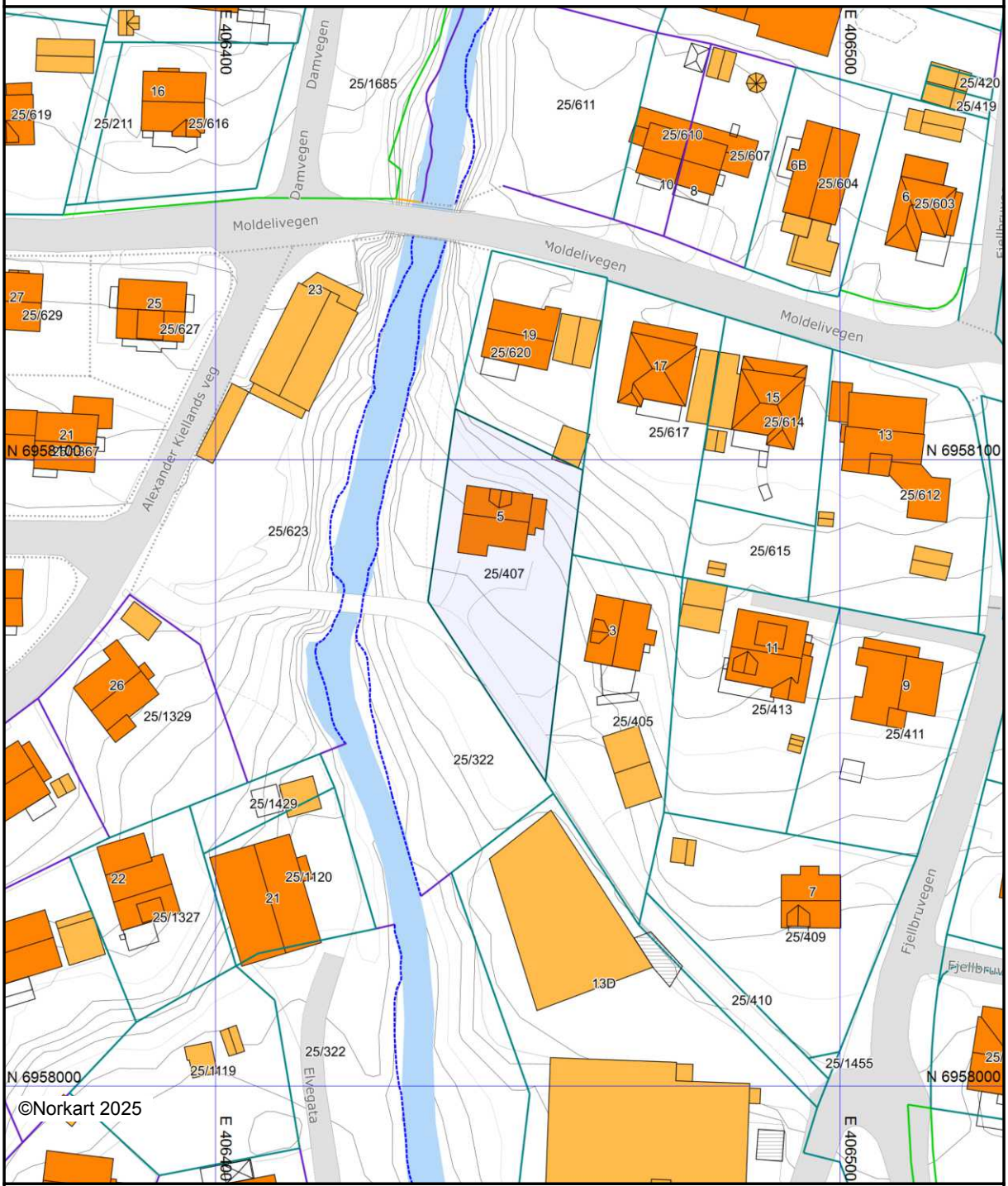
# Grunnkart

Eiendom: 25/407
Adresse: Fjellbruvegen 5
Dato: 18.08.2025
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: 18.08.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 25 | **Bruksnr.** | 407 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | K201401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.10.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 887 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** S_130<br>**KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |
| | **Delareal** 145 $m^2$<br>**Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende |
| | **Delareal** 742 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 570 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | F_320_1 |
| **KPFare** | Flomfare |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 0152 |
| **Navn** | Moldelia |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.08.1952 |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2377 |
| **Navn** | Moldeelva |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 19.06.1978 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5090/2377_RP_moldeelva_planbest_1978-06-19.pdf |

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

Dato: 19.08.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 0000 Kommentar fra kommunen

| Gnr: | **25** | Bnr: | **407** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE** | | | | | | |

Gjeldende reguleringsplan for hoveddelen av eiendommen er planID 0152. Dette er en plan uten egne bestemmelser, og kommuneplanens bestemmelser gjelder her.

---

*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.*




# Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

# Planbestemmelser og retningslinjer

*Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016*

*Sist revidert 14.11.2016*

MOLDE KOMMUNE

## Innhold

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

## Generelle bestemmelser

### § 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

### § 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

### § 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

**§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler**

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

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

**Bestemmelser til arealformål**

**§ 5 Boligbebyggelse**

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

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

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

**§ 6 Offentlig tjenesteyting**

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

**§ 7 Handel og næring**

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

Retningslinjer til handel og næring

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

**§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

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

**§ 8.2** Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

## § 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

## § 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

## Retningslinjer til parkering

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

## Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

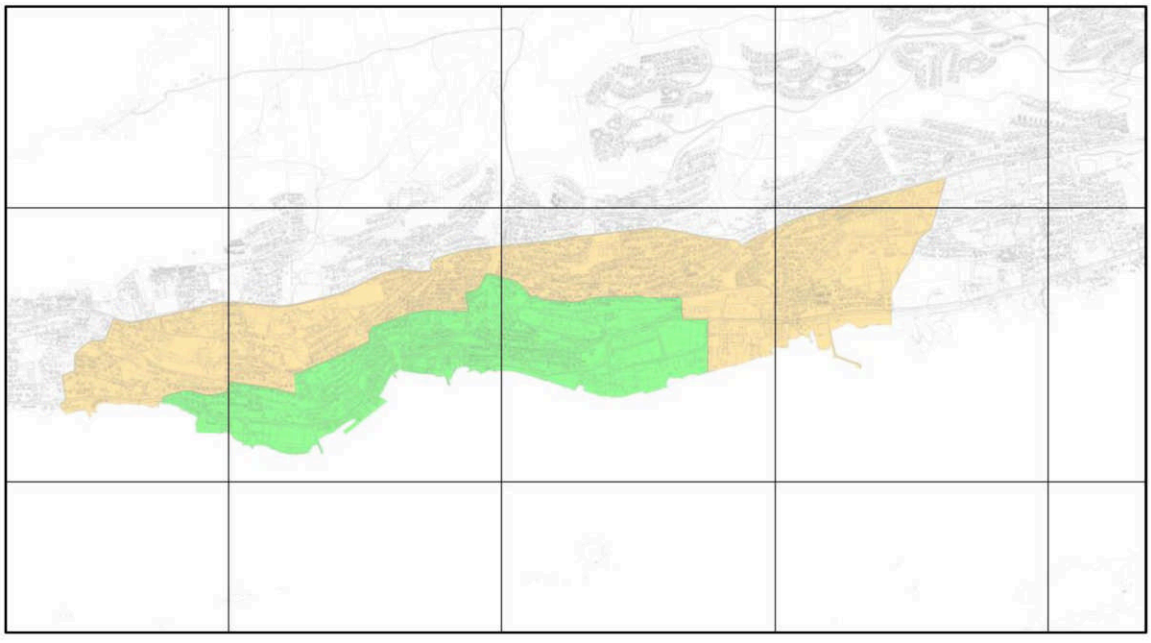
| Sykkelplasser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Virksomhet | P-formål | Sentrum | Indre byområde | Øvrige områder |
| | | Min | Min | Min |
| Forretning/detaljhandel | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | 0,5 | 0,3 |
| Kjøpesenter | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | - | - |
| Kontor | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | 1,0 | 0,5 |
| Industri/lager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

## Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

## § 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

**§ 11.5** Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

## § 12 LNFR - Moldemarka

### § 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

### § 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

### § 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

### § 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

**§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag**

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

Retningslinjer:

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

## § 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

## Faresoner og hensynssoner

## § 15 Faresoner

### § 15.1 Ras – og skredfare

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

### § 15.2 Flom og havnivåstigning

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

### § 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

### § 15.5 Skytebane

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

## § 16 Hensynssoner

### § 16.1 Naturtyper

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

## § 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

## § 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

## § 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

### § 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

## Uterom, fortetting og estetikk

### § 17 Generelt om lek og uterom

### § 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

### § 18 Lekeplasser

### § 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

### § 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

**§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)**

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

**§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)**

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

**§ 19 Uteoppholdsareal til boliger**

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

Retningslinjer:

*Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:*

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

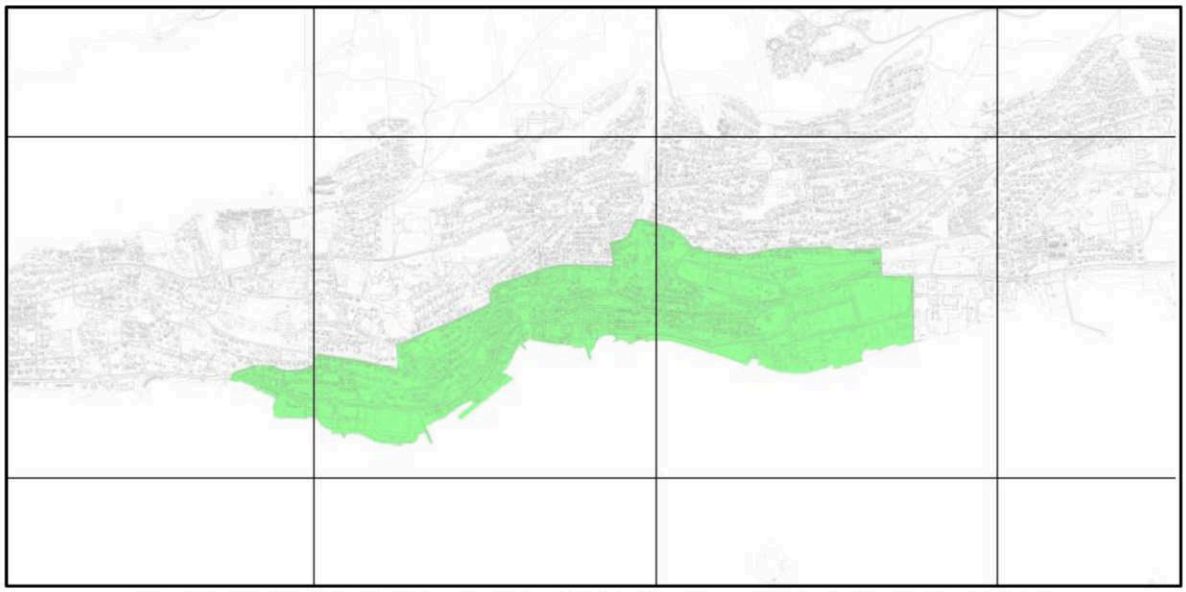
**§ 19.2 Utforming av uterom**

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

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

### § 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

### § 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

### § 19.5 Byrom

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

## § 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

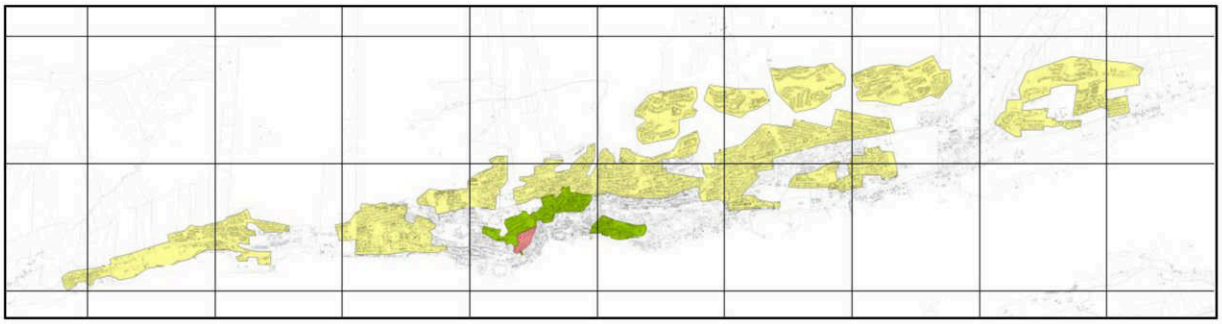
**§ 20.12** Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

**§ 20.14** Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

## § 21 Kulturmiljø

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

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

## § 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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




MOLDE KOMMUNE

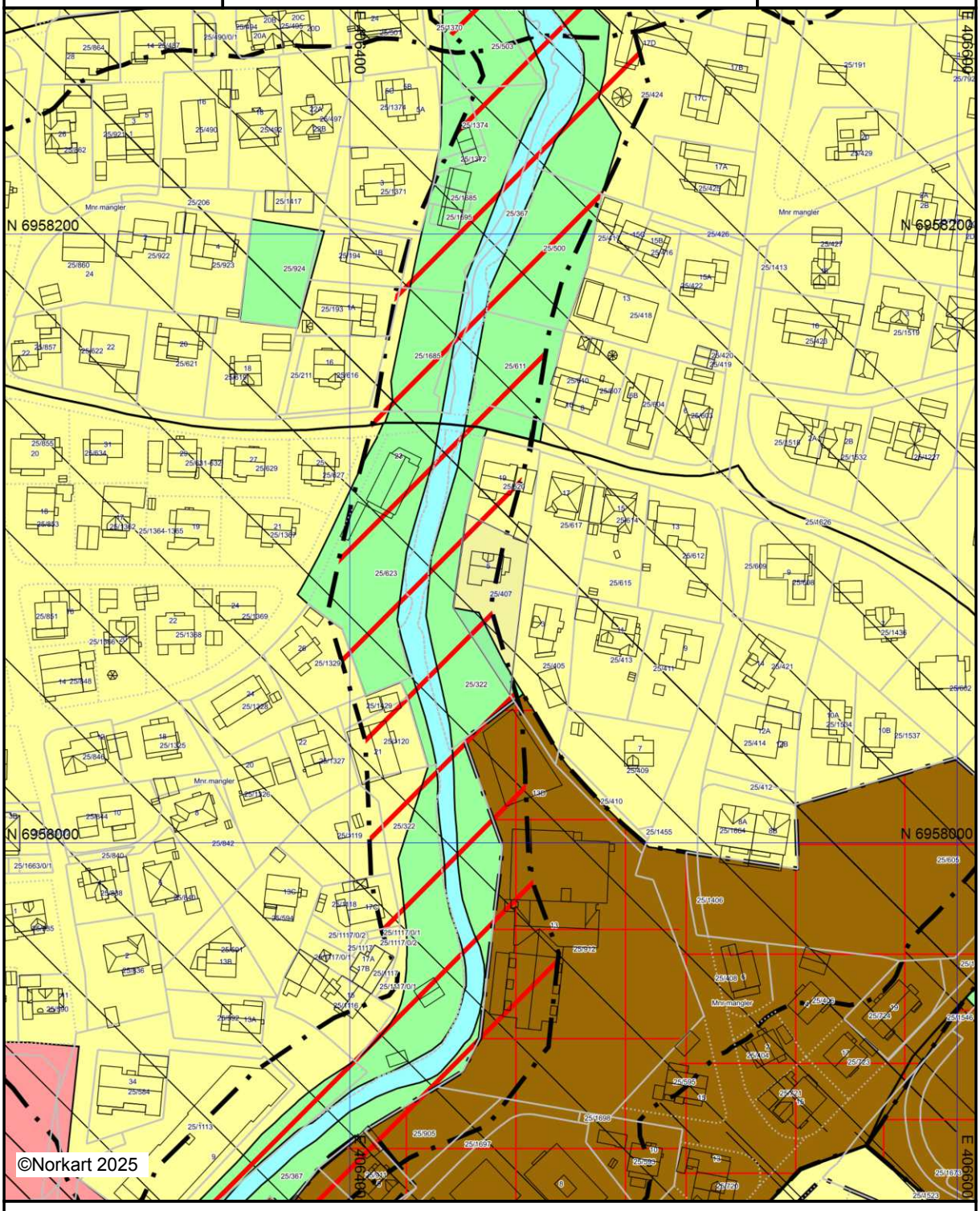
Molde kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 25/407
Adresse: Fjellbruvegen 5
Utskriftsdato: 18.08.2025
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.

| 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

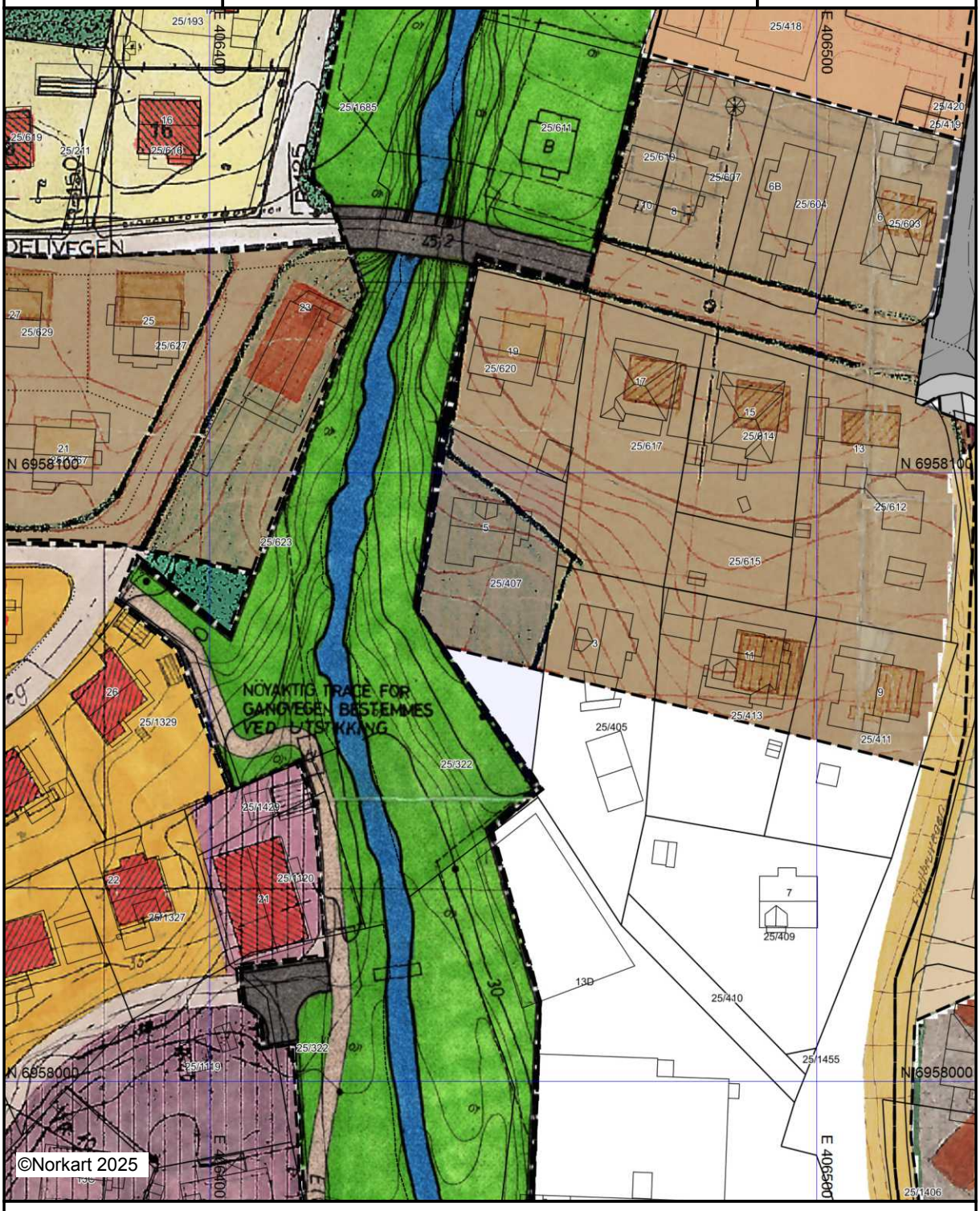
Molde kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 25/407
Adresse: Fjellbruvegen 5
Utskriftsdato: 18.08.2025
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-Offentlige trafikkområder (.*

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

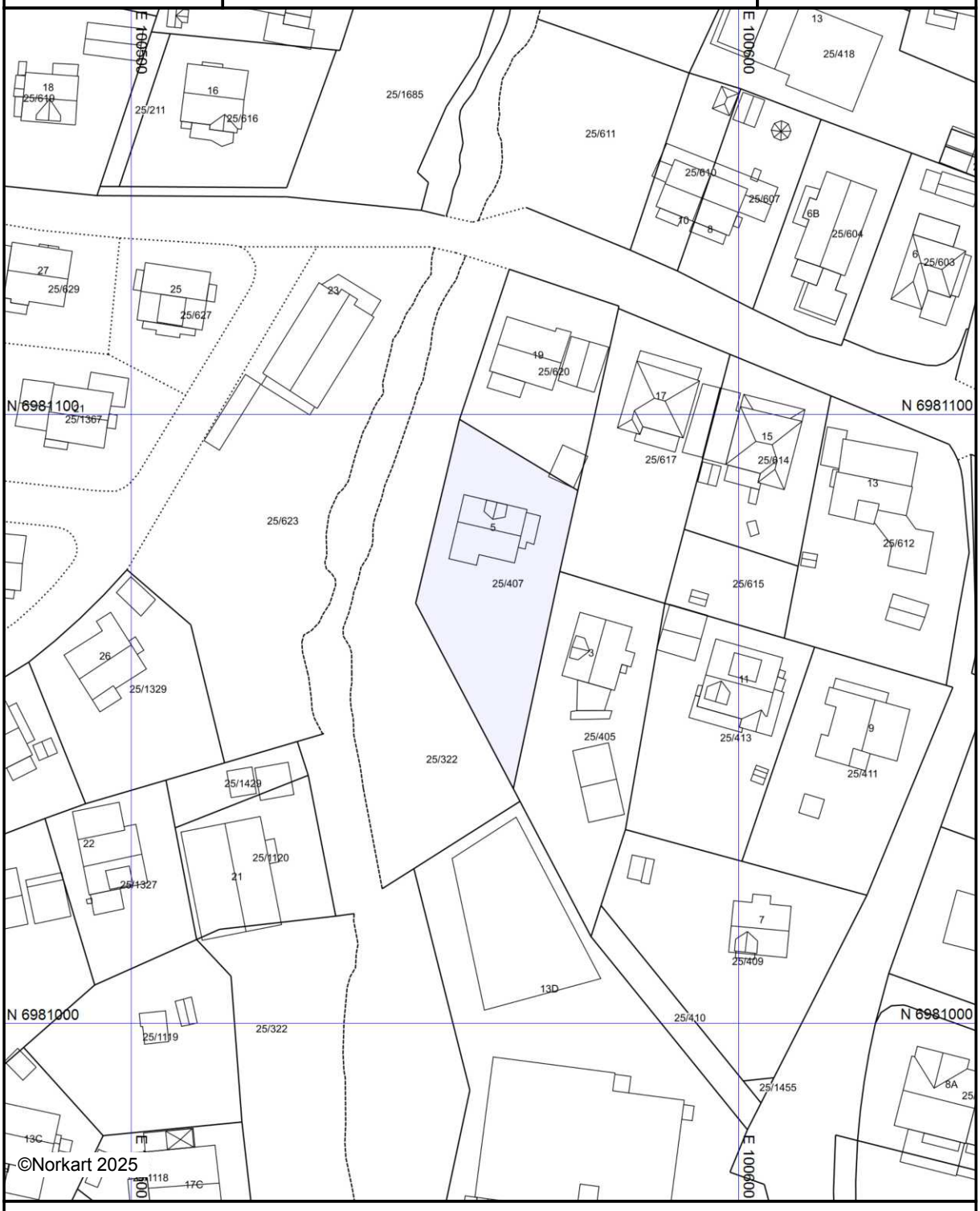
Molde kommune

# Reguleringsplanforslag

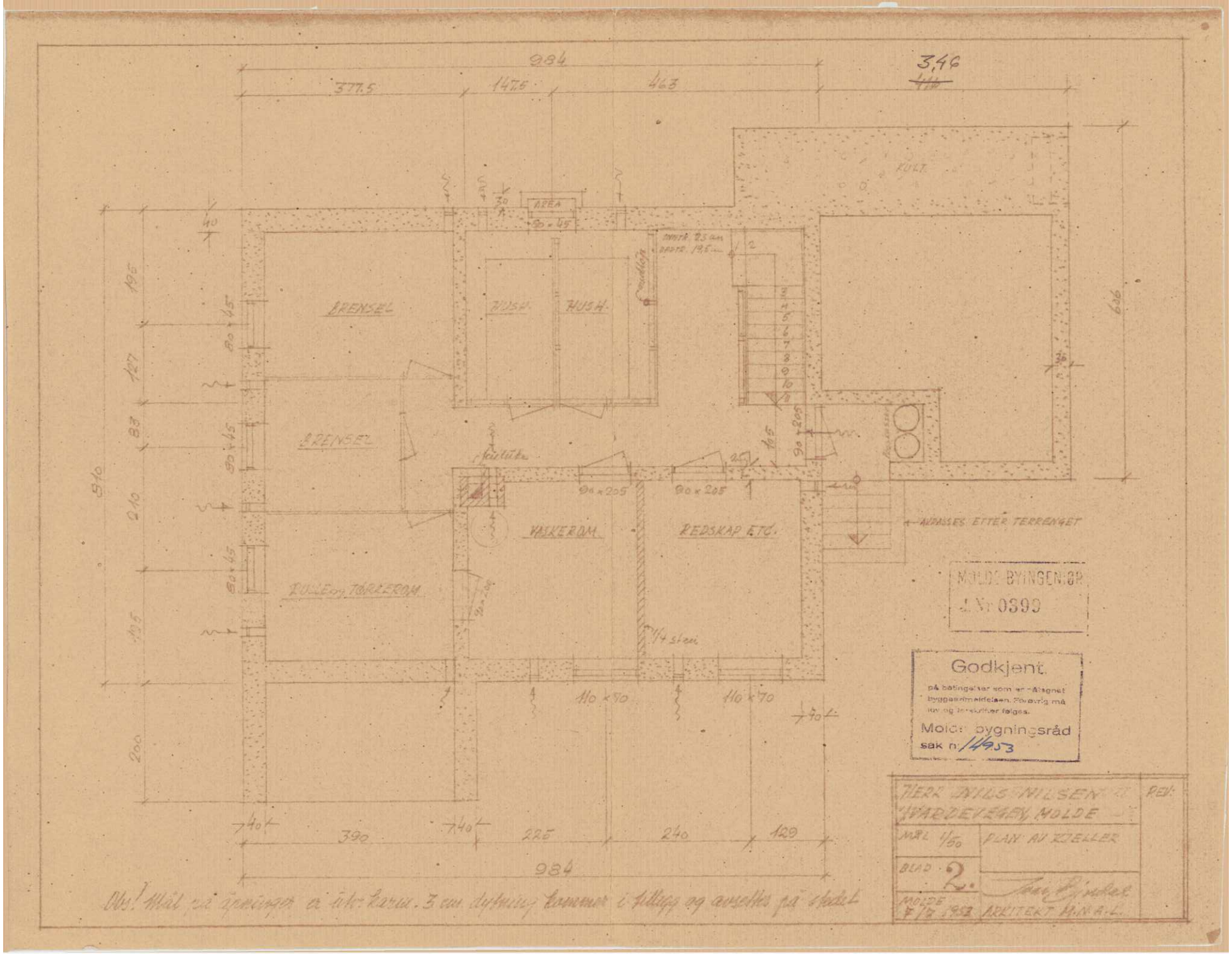
Eiendom: 25/407
Adresse: Fjellbruvegen 5
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

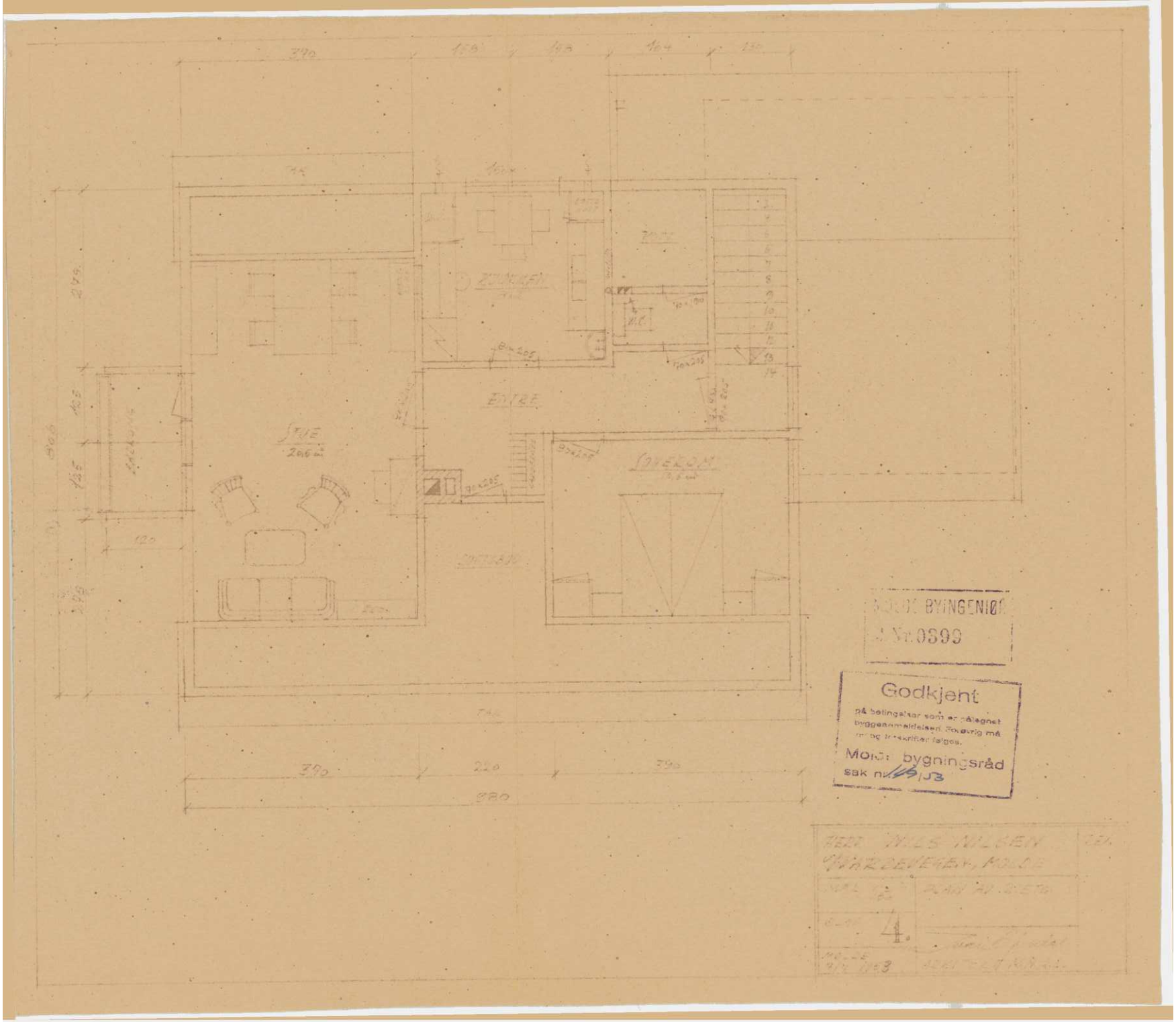



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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




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

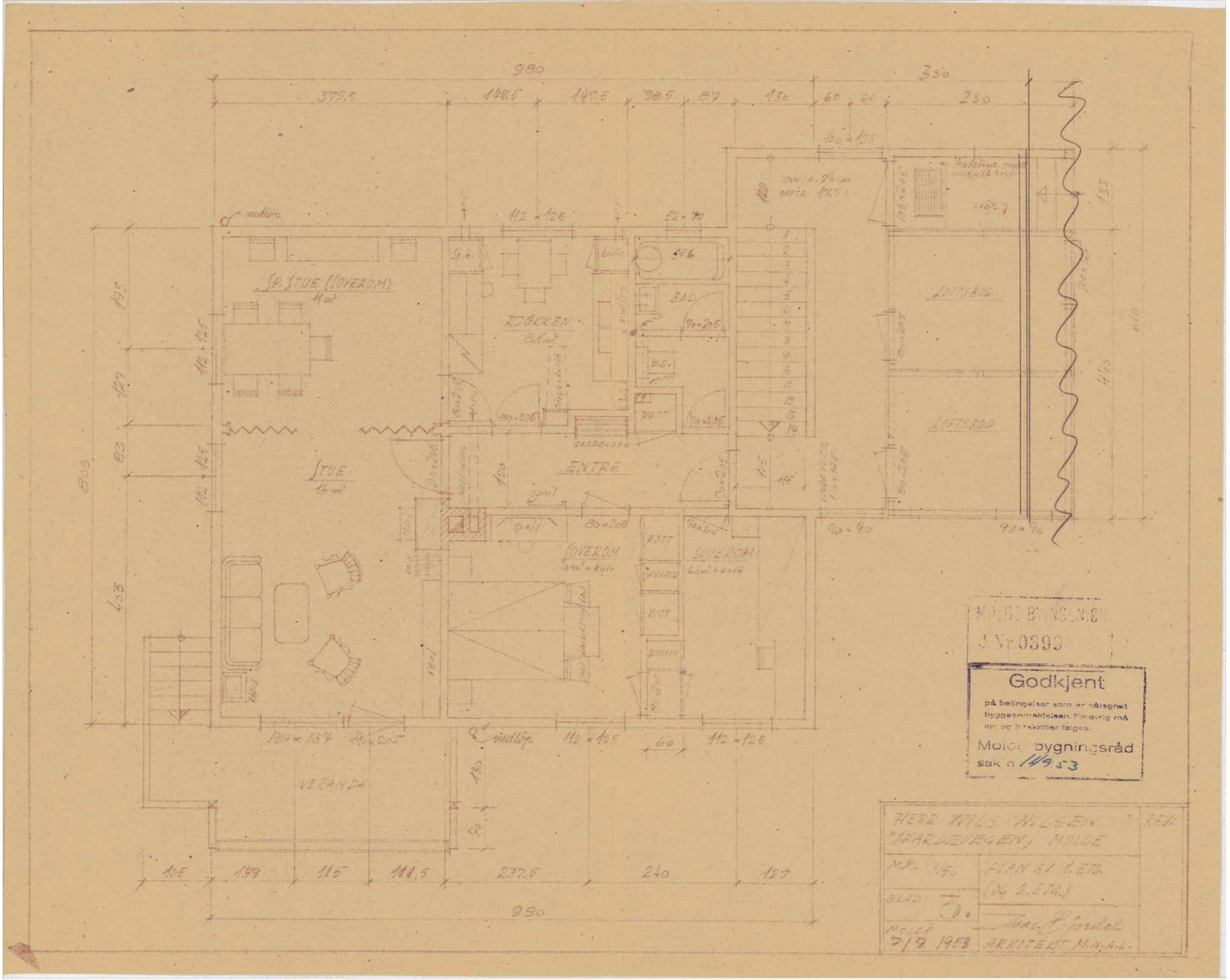
Dansk Scanning A/S




MOLDE BYGNINGSRÅD
Nr. 0399

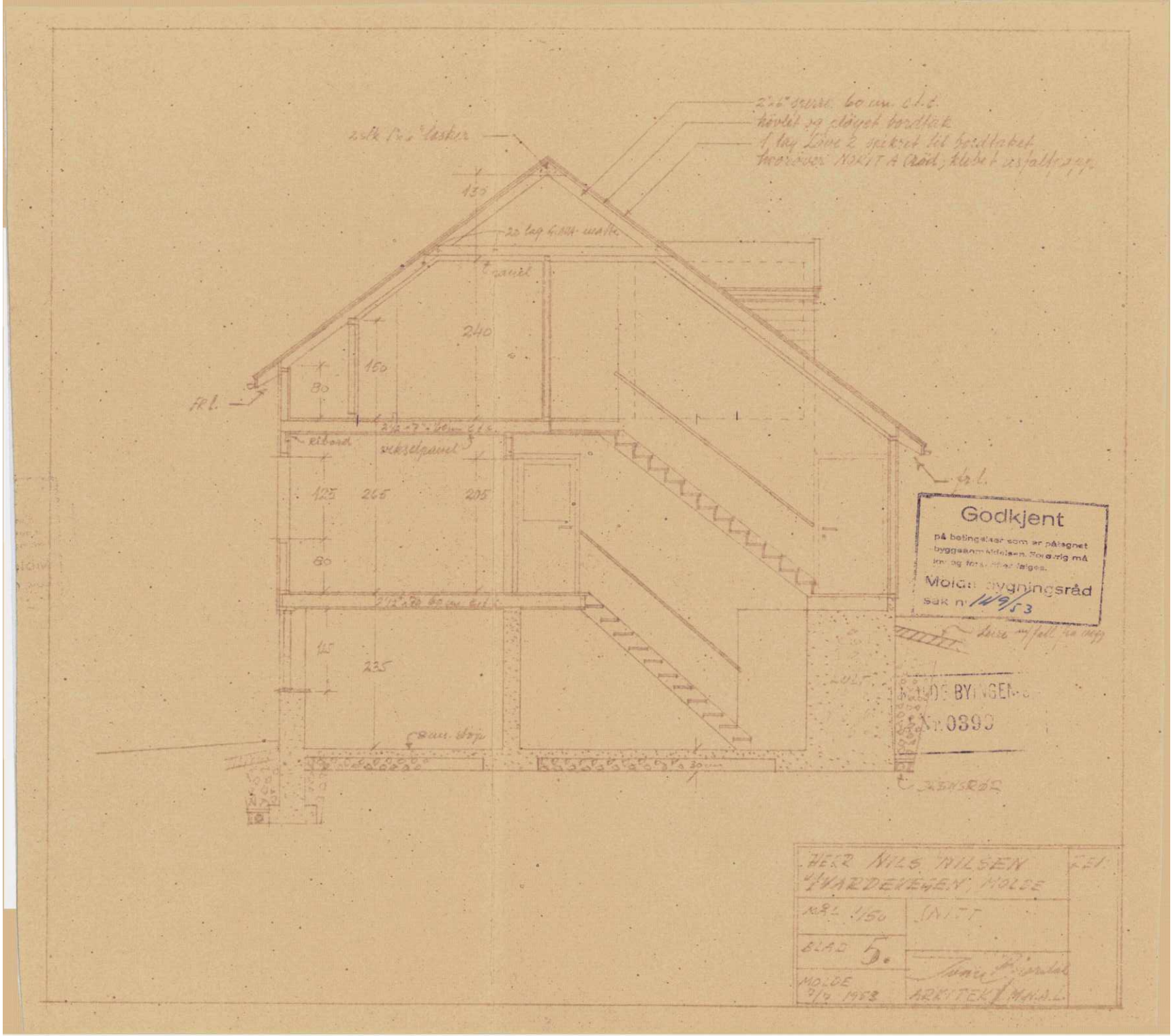
Godkjent
på betingelser som er nålagnet byggeanmeldelsen. Forøvrig må arbeidet ikke settes i gang før tillatelse foreligger.
Molde bygningsråd
sak nr. 65/13

TEGN. NILS NILSEN
ARKITEKT MNAL
MOLDE
SKALA 1:100
DATO 4.
TEGN. NR. 3



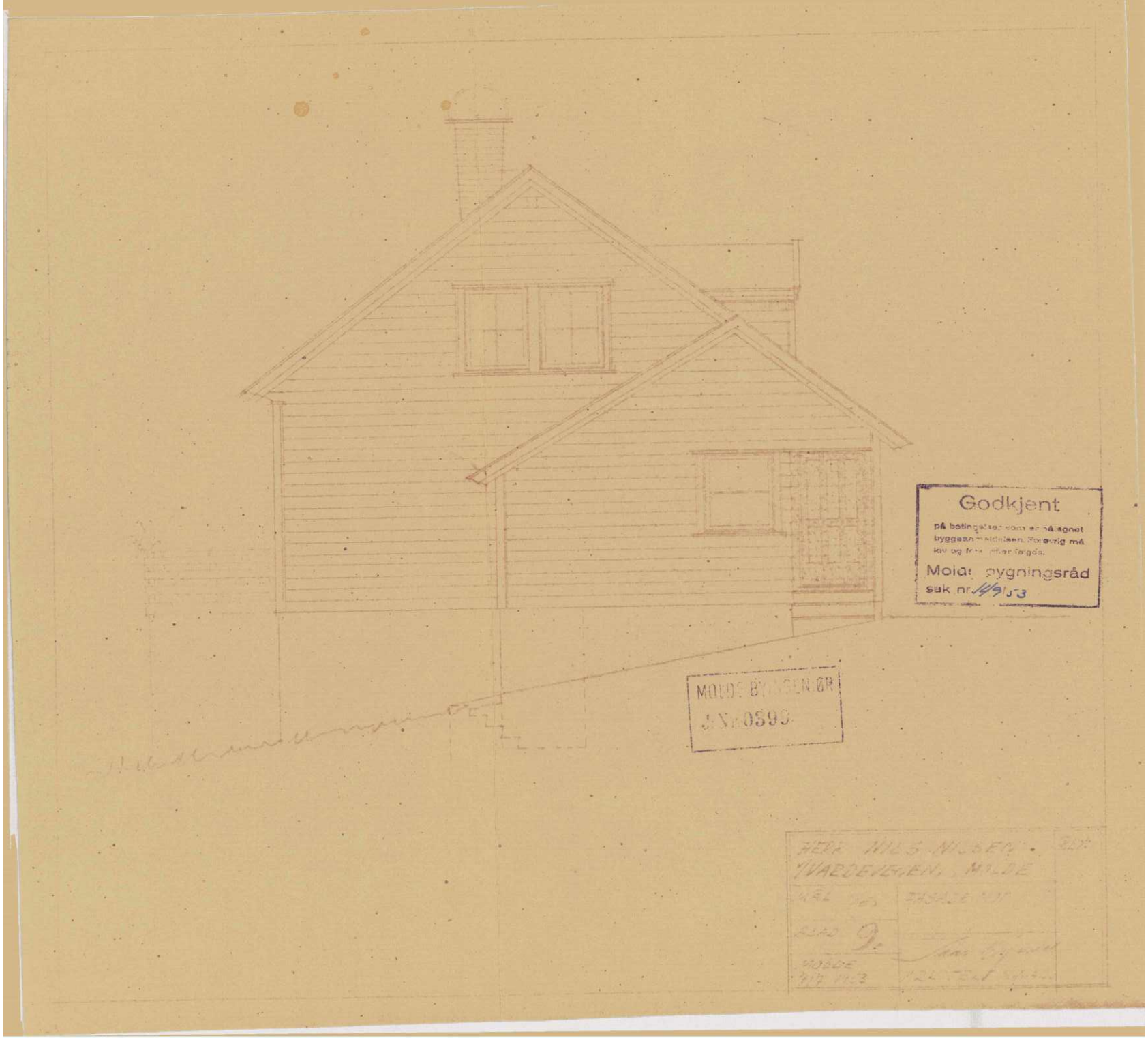

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S




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

Dansk Scanning A/S



Godkjent

på betingelser som er nevnt i vedlagt byggesaksutskrift. Forøvrig må lov og forskrifter overholdes.

Molde bygningsråd

sak nr. 14/913

MOLDE BYGNINGSKONTOR

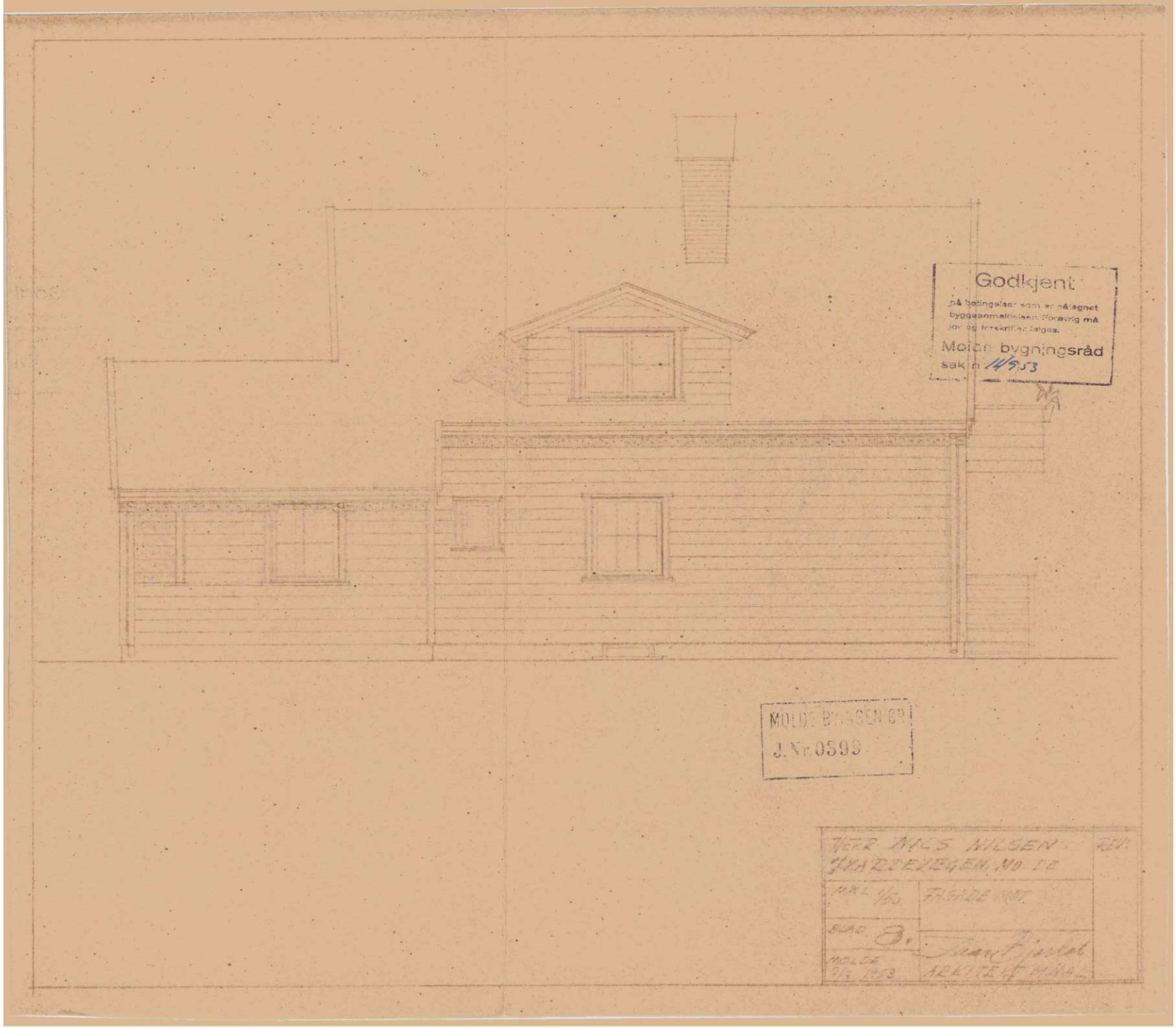
JAN 1993

HERR NILS NILSEN

VARDEVEGEN, MILDE

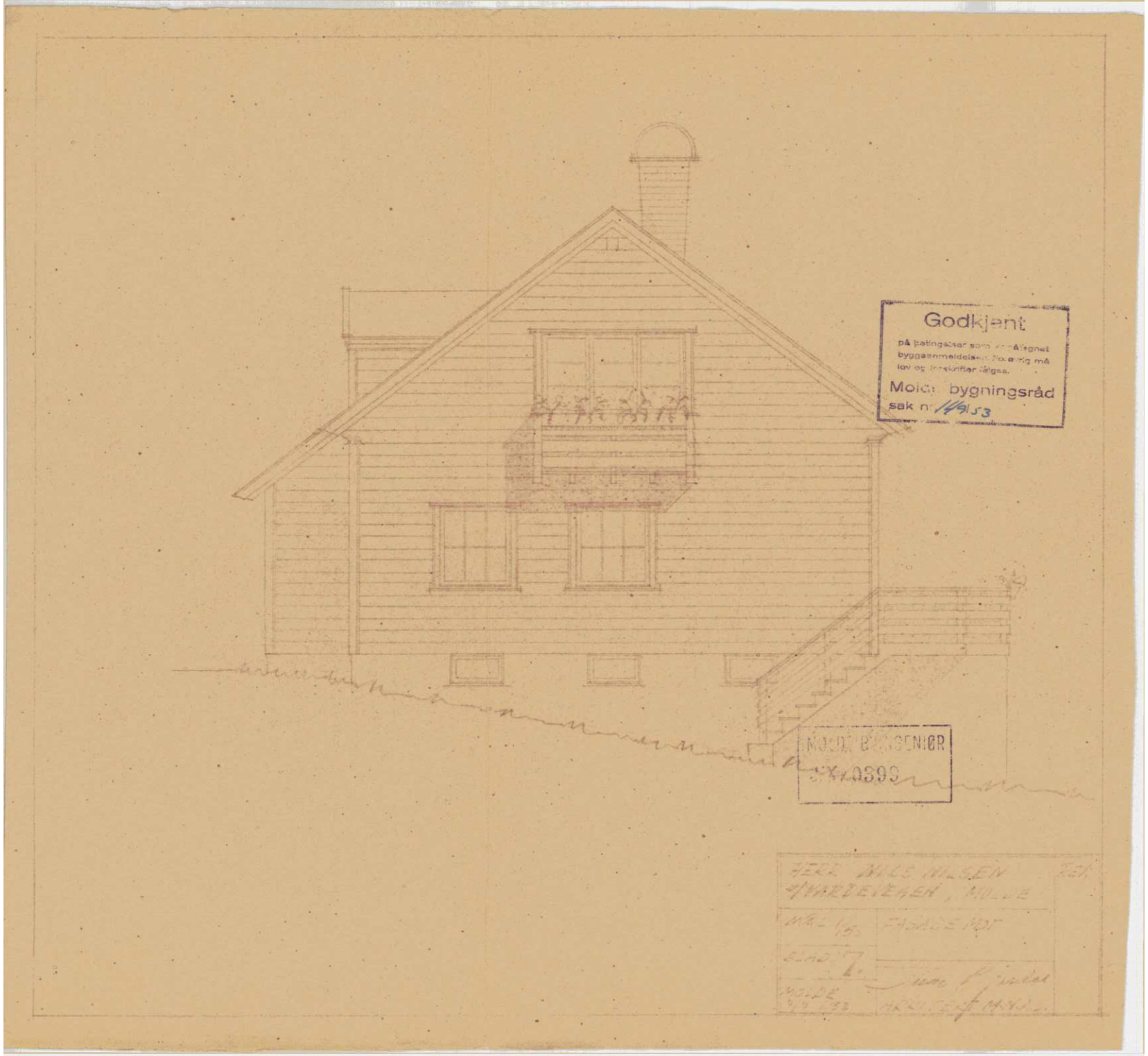
SKALA 1:50

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



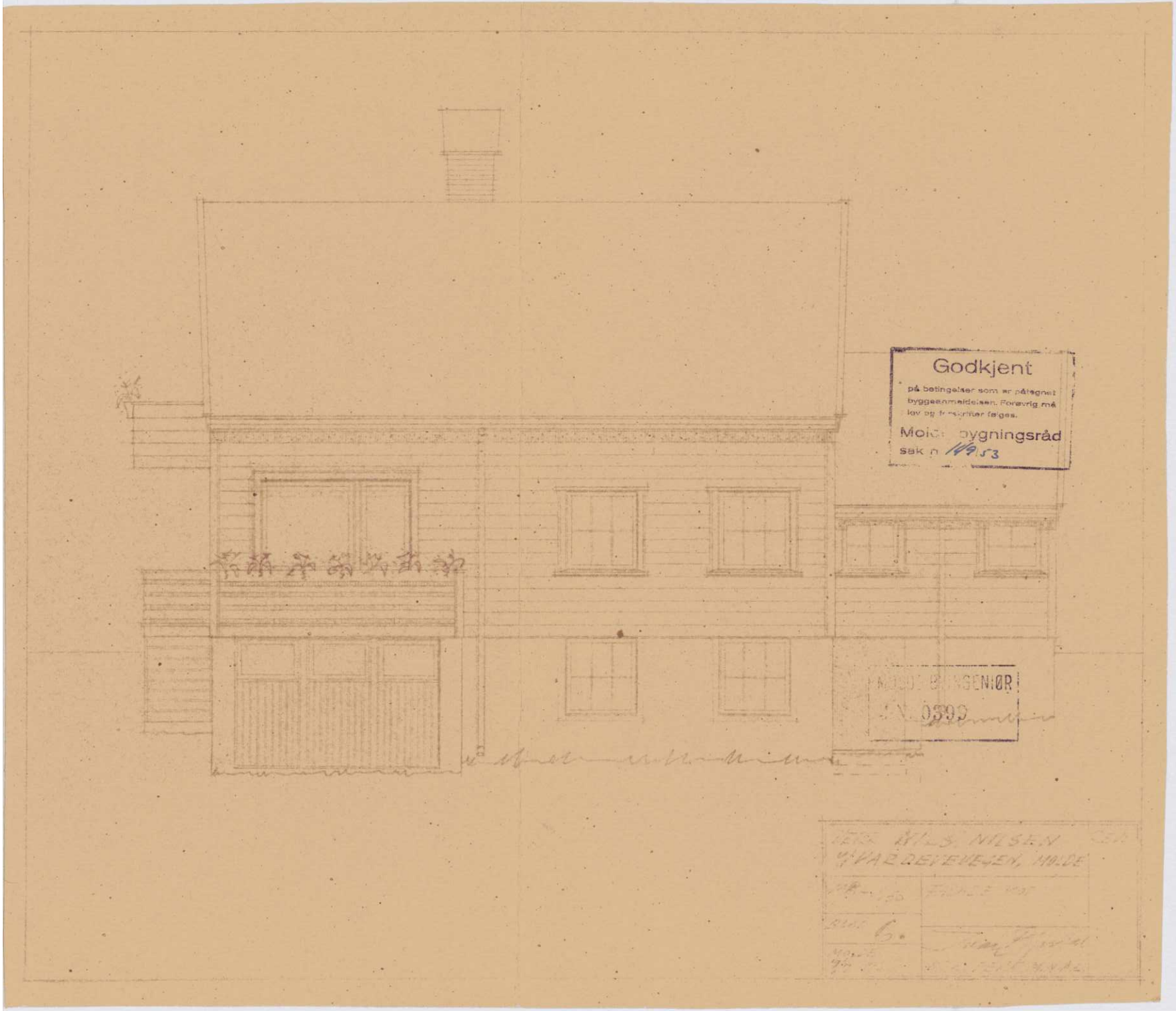

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S




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

Dansk Scanning A/S




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

Dansk Scanning A/S

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

25/487

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

Fjellentangen 5

J.nr. .....

# Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

*Bygningsrådet* I M O L D E

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

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 60.000,-

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

Tomtens størrelse ca.700 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg 80 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 130 m²

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

§ 132, passus 1 **b.** Følgende tegninger vedlegges: 1-2-3-4-5-6-7-8-9

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

Fast leire

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

Til de kommunale ledninger

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

Se situasjonsplan

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

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

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

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

Se situasjonsplan

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

1 veranda

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

1 utv. kjellertrapp

§ 73. **Arker og andre oppbygg over hovedgesims:**

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

Se situasjonsplan

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

som tidligere godkjent

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

Goudron og asfaltpapp

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

2 lag klebet asfaltpapp

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

115 c. Inntr. 25 cm. opptr. 17.7 cm.

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

Se tegning

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

2.40 m. m/lovlig lysflat overalt

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

I kjeller og 1.etg.

§ 109. **Klosetter:** 2 stk.

§ 148. **Innhegning:**

**Ytterligere opplysninger:**

Gjeldende servitutter:

Molde den 31/8 1953.

Nils Nilsen — Tom Bjørdal

byggherre. anmelder

Ivar Bjørdal
Arkitekt M. N. A. L.

ansvarshavende.

Byggemeldingen ble godkjent i bygningsrådets møte den 6.ds.,sak nr. 149.

M o l d e bygningsråd, 7. oktober 1953.

Sverre Dæhlen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

KG/AB

Herr arkitekt Ivar Bjordal,

M o l d e .

Nils Nilsens nybygg.

I herr Nils Nilsens nybygg ved Vardevegen kan det gis innflyttingstillatelse når følgende mangler er rettet:

1. Forbindelse badegulv - baderomsvegg må utføres tilfredsstillende.
2. Treverk som er for nær røykpipe må isoleres fra murverk med 4 mm asbest.

M o l d e bygningsinspeksjon, 10. mai 1955.

avd.ing.

Utskriftsdato: 18.08.2025

# Molde kommune

**Adresse:** Rådhusplassen 1, 6413 Molde

**Telefon:** 71 11 10 00

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 25 | **Bruksnr.** | 407 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 7 212,28 kr |
| Eiendomsskatt | 14 245,00 kr |
| Feiing | 680,00 kr |
| Renovasjon | 8 328,76 kr |
| Vann | 5 866,72 kr |
| **Sum** | **36 332,76 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---|---:|---:|---:|---:|---:|
| VANN - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 232 m2 | 12.17 | 1/1 | 0 % | 2 822,74 kr |
| VANN - STIPULERT FORBRUK | 15% | 232 m3 | 12.24 | 1/1 | 0 % | 2 838,75 kr |
| AVLØP - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 232 m2 | 13.65 | 1/1 | 0 % | 3 166,92 kr |
| AVLØP - STIPULERT FORBRUK | 15% | 232 m3 | 13.29 | 1/1 | 0 % | 3 084,21 kr |
| Renovasjon - Fastledd pr boenhet | 25% | 2 stk | 3191.00 | 1/1 | 0 % | 6 382,00 kr |
| Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke | 25% | 1 stk | 1313.00 | 1/1 | 0 % | 1 313,00 kr |
| Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke | 25% | 1 stk | 1241.00 | 1/1 | 0 % | 1 241,00 kr |
| Tilsyn av fyringsanlegg | 0% | 1 stk | 714.45 | 1/1 | 0 % | 714,45 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| eSkatt - Boliger | 0% | 4019400 Prom | 3.60 | 1/1 | 0 % | 14 470,00 kr |
| Bruksareal (BRA) | 25% | 232 m2 | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **36 033,07 kr** |

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

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

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

Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1506 MOLDE**

Gnr 25 Bnr 407 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE

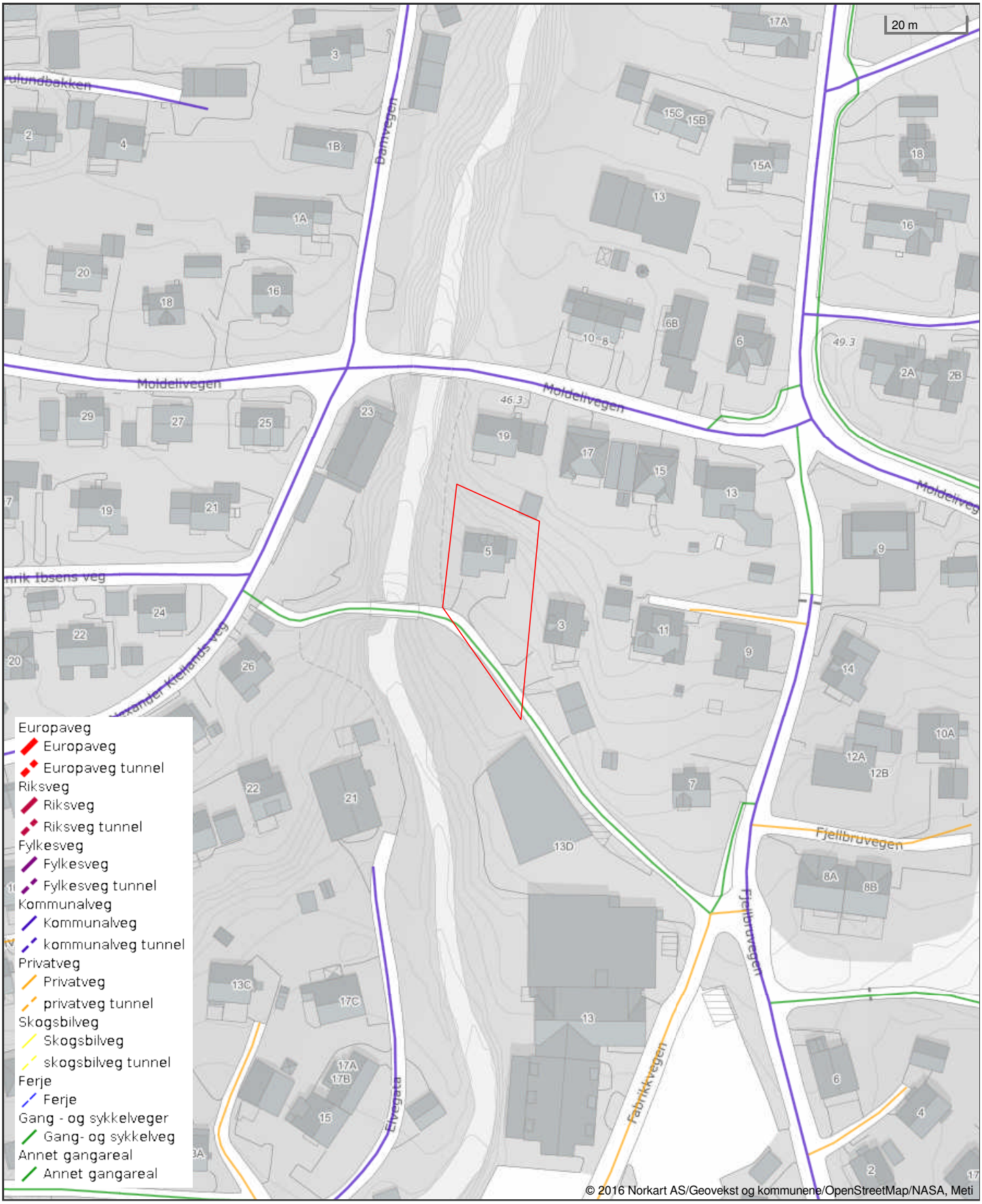
**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 435 728 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 742 912 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 18.08.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/407//




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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS**

Dato: 20.08.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

| Gnr: | **25** | Bnr: | **407** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for tilsyn:<br>12.03.2025 |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☒ Nei ☐ | Frist for tiltaksplan:<br>- |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for feiing:<br>24.04.2025 |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: 1 |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | Se kommentar |

**Avvik:**
**- Det er ikke tilfredsstillende atkomst for feiing.**
**- Skorstein er ikke forskriftsmessig synlig for inspeksjon.**
**- Det er mindre enn 230 mm avstand fra skorsteinens indre flate til brennbart material.**

**Kommentar:**
**Det er gitt muntlig advarsel mot å bruke fyringsanlegget.**
**Vi anbefaler at det tas kontakt for å avtale tilsyn.**

**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: 19.08.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021353 Naboeiendom/nærområde

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **25** | Bnr: | **407** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE** | | | | | | |

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3303/60
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 10:50


Dagbok nr. 3303 1953 dbf. 15/10
Romsdal sorenskrivarembete

J.nr. 1761

# Målebrev

Oppmålingssjefen i Molde,

gjør vitterlig: Ar 1953 den 7. oktober ble en lovlig oppmålingsforretning holdt over en parsell av Moldegård Gnr. 25 bnr. 1 og administreres av undertegnede i overvær av vitnene og var alle vedkommende innvarslet etter berammelse som inntas sålydende:

Etter rekvisisjon av H.Møller

blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde ons dag den 7/10

dette år kl. 10.00

over "Elvbo"

hvorfor eier av bemeldte grunn H.Møller
og de tilgrensende tomters og grunners eiere og bygslere herved innvarsles, der og da å avgi møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og iaktta sine tarv.

Oppmålingssjefens kontor, Molde den 6/10 1953

K.Samdal (sign.)

Til kartvitner oppnevnes
R.Ottesen, O.Stavik,
Lovlig varsel vedtas av undertegnede

Som eier : Hans T.N.Møller (sign.)
" leier : Nils Nilsen (sign.)

**Beskrivelse:**

Grunnens grenser påvistes og oppmåling foretokes i henhold til de påviste merker. Grunnens form, størrelse og beliggenhet fremgår av omstående kart i målestokk 1:200.

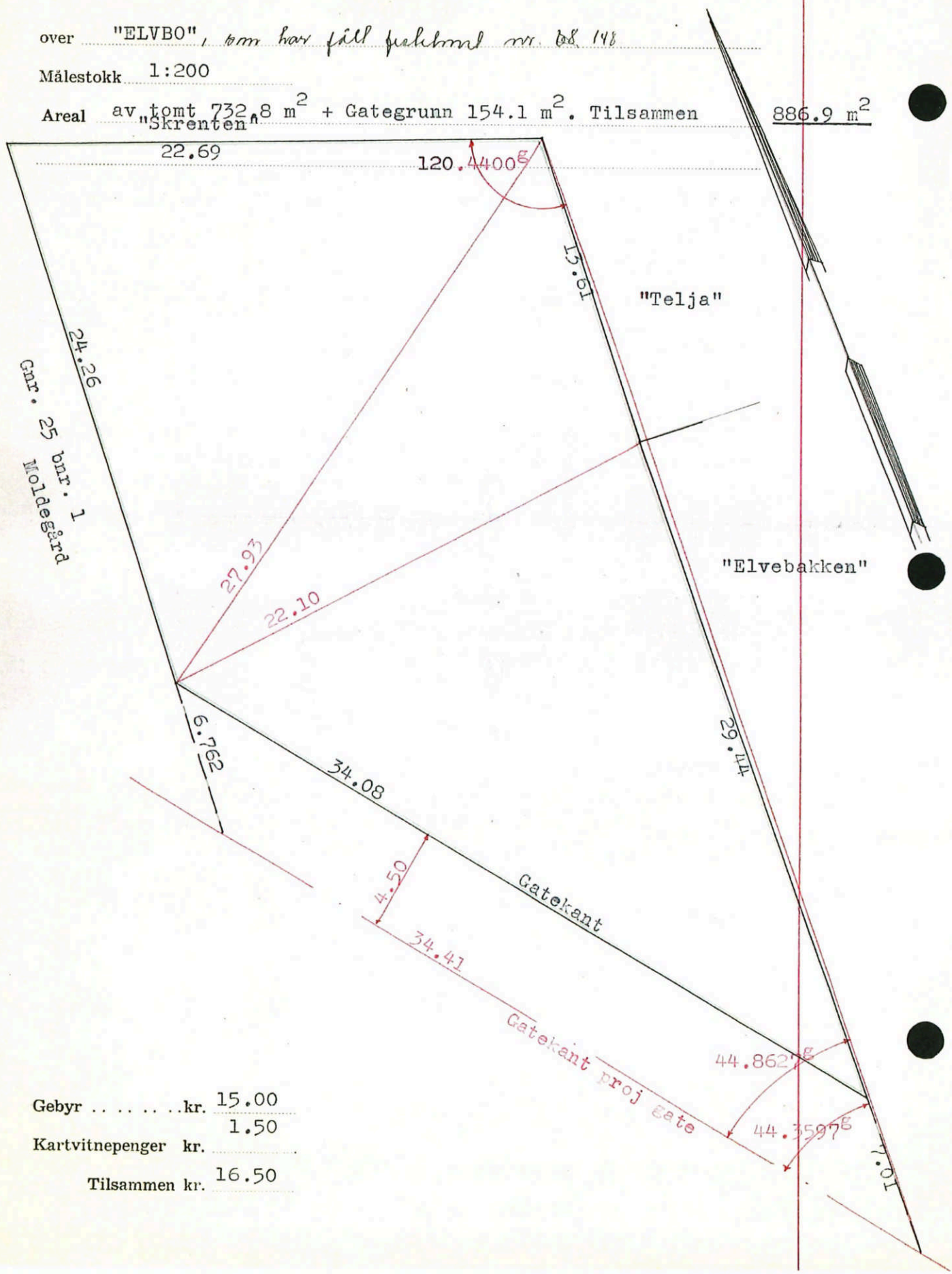
Molde oppmålingssjef 8. oktober 1953
Kaare Samdal
(sign)

# Kart

over "ELVBO", som har fått festebnr. nr. 68 148

Målestokk 1:200

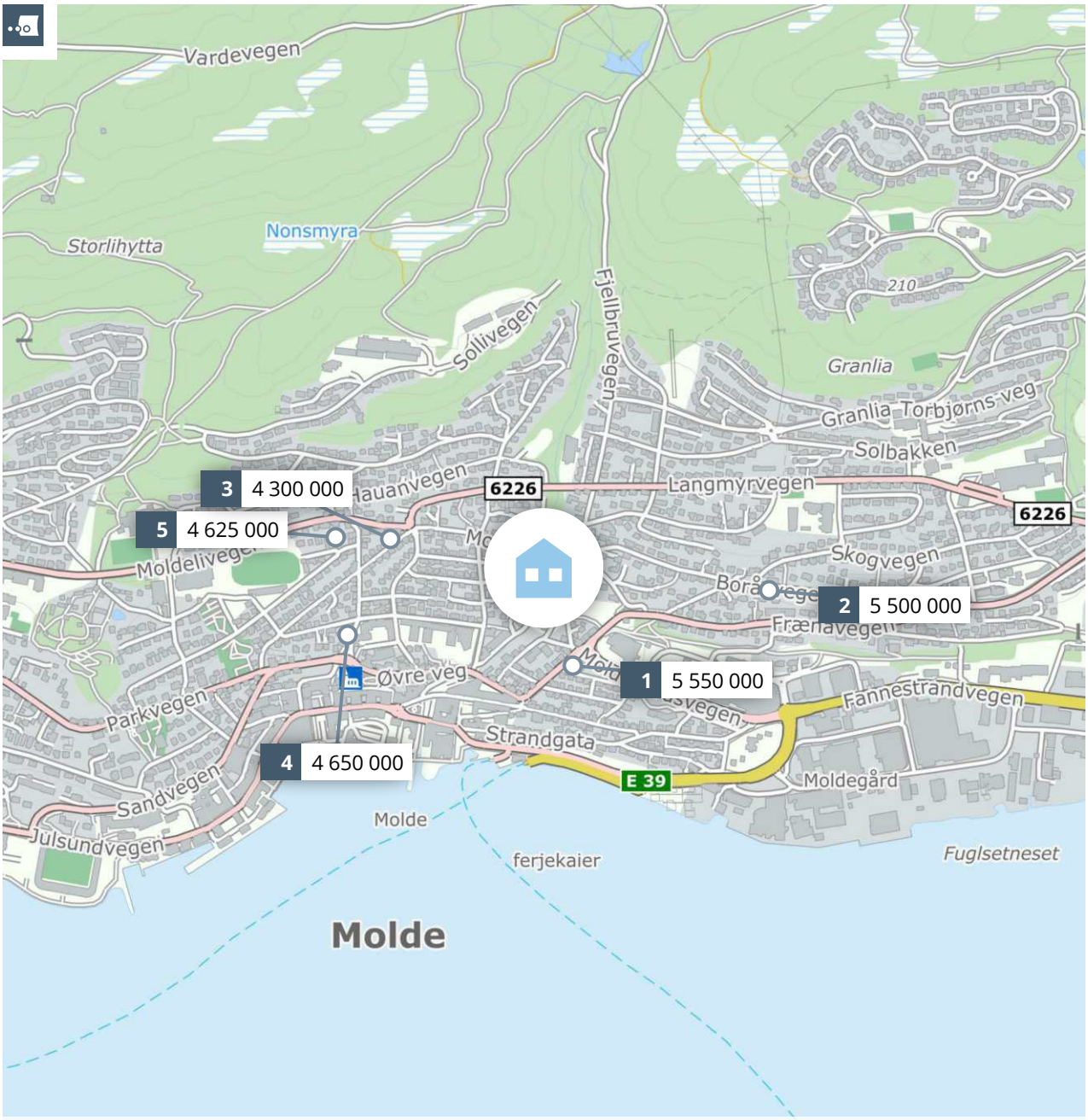
Areal av tomt 732.8 m² + Gategrunn 154.1 m². Tilsammen 886.9 m²




Gebyr . . . . . kr. 15.00

Kartvitnepenger kr. 1.50

Tilsammen kr. 16.50




# Meglers verdivurdering

# FJELLBRUVEGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 22.12.2025

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: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fjellbruvegen 5, 6415 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 25 BNR 407 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS SENTRUM 2

Verdivurdert til

**3 700 000**

| - | 3 700 000 | 16 592 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 223 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 887 m² | |
| Byggeår | | | | | 1954 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bastian Widths gate 1 | | | | 23.03.2025 | 5 990 000 | **5 550 000** | 0 | 5 550 000 | **16 869** |
| | 329 m² | 1941 | 451 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Boråsvegen 30 | | | | 02.10.2025 | 5 750 000 | **5 500 000** | 0 | 5 500 000 | **16 129** |
| | 341 m² | 1954 | 703 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Amtmann Leths gate 37 | | | | 28.02.2025 | 4 800 000 | **4 300 000** | 0 | 4 300 000 | **17 063** |
| | 252 m² | 1952 | - m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Kirkebakken 13 | | | | 19.06.2025 | 4 950 000 | **4 650 000** | 0 | 4 650 000 | **21 330** |
| | 218 m² | 1930 | 266 m² | 6 sov | | | | | | |
| 5 | Nils Hertzbergs veg 4 | | | | 25.09.2024 | 4 650 000 | **4 625 000** | 0 | 4 625 000 | **17 857** |
| | 259 m² | 1952 | 756 m² | 5 sov | | | | | | |

Velkommen til Fjellbruvegen 5!

Hel tomansbolig med 2 boenheter på sentral beliggenhet like nord for sentrum og vest for Roseby.

Bygningen inkluderer 2 leiligheter, felles trappeoppgang og full kjelleretasje.

Eiendommen er veldig egnet som utleieobjekt.

Det ble gjort en del arbeidet med eiendommen i tiden 2012-2015, herunder følgende:
- Ny drenering, overvannsledninger og nye drenerende masser i 2012. Det ble ikke lagt ny drenering eller nye masser mot sør.
- Nye avløpsledninger fra kommunalt anlegg frem til kjellermur.
- Vinduer i vegg sud og vest ble montert nye i 2014/2015.
- Nye nedløp syd i 2014.
- Ny trepanel og isolasjon og vindtettplater med lekter for ny kledning på vegg vest og syd i 2014/2015.
- Ny rekkverkskonstruksjon og nye søyler i 2014 på veranda.
- Nye vegg og gulvoverflatert i lotetasje i 2013/2014.
- Oppusset bad på loft i 2013/2014.

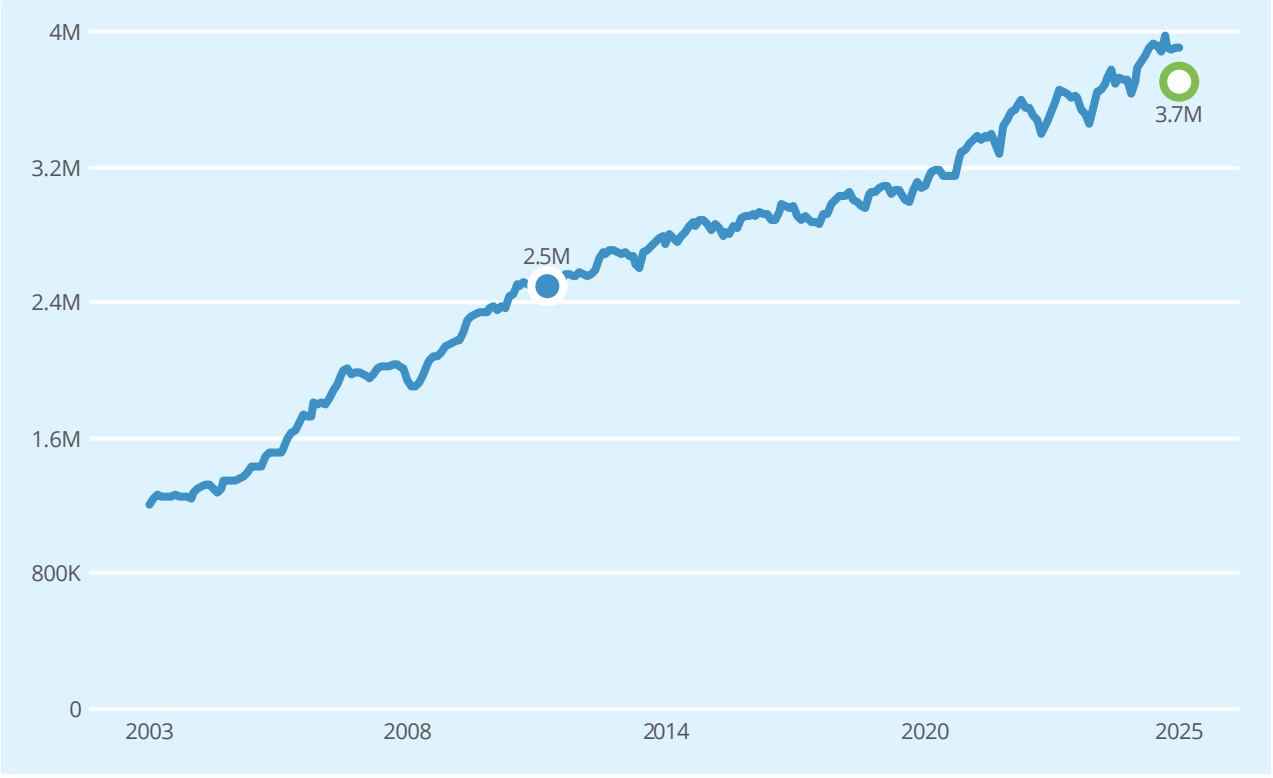
Det er påregnelig med oppgraderinger av deler av bygningsmassen i tiden fremover.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.07.2017 | 14.12.2017 | 21.03.2018 | 3 250 000 | 3 450 000 | 0 | 3 450 000 | 2 |
| 21.10.2011 | 01.11.2011 | 16.11.2011 | 2 300 000 | 2 500 000 | 0 | 2 500 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

# Tomannsboliger til salgs i 6415 MOLDE nå

2
tomannsboliger til salgs

5.3M

**5 045 000** Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

163
dager

# Tomannsboliger solgt i 6415 MOLDE siste 9 mnd

16
tomannsboliger solgt

**3 812 000** Salgspris i snitt

**3 798 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

78
dager

for 0.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**32 461** MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd

**28 046** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**16 592** Fjellbruvegen 5 Totalpris 3 700 000

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Fjellbruvegen 5, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 407, Molde kommune.

**Oppdragsnummer:**
45251133


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Molde

**Saksbehandler:** Emil Hollingen

**Telefon / Mobil:** 71 25 45 00 / 415 92 020

**E-post:** emil.hollingen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---