PRIVATMEGLEREN

# PEDERVEGEN 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

Enebolig
Pedervegen 5 , 6410 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 23, bnr. 559

**Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 239 m²**



**Befaringsdato:** 03.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2252 **Eiendomsverdi ref nr:** MG3862

**Autorisert foretak:** Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

# RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



**Rapportansvarlig**


Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1965 og senere utvidet med flere tilbygg, blant annet i 1994 og 2018 hvor det ble etablert utleiedel og garasje. Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og fasader kledd med en kombinasjon av fasadeplater og liggende samt stående trekledning. Taket har flat takkonstruksjon med asfalttakbelegg som tekking og innvendige taknedløp. Boligen har i stor grad blitt oppgradert i perioden 2012–2018, med blant annet nye tekniske installasjoner, våtrom og deler av vinduer. De fleste vinduene er skiftet til moderne vinduer med 3-lags glass. Innvendig fremstår boligen med gjennomgående god standard sett i forhold til byggeår, med parkett og fliser på gulv, samt oppgraderte vegg- og himlingsoverflater. Boligen er oppgradert med vannbåren gulvvarme i de fleste rom, tilkoblet luft-til-vann varmepumpe. Videre er boligen utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, installert i forbindelse med oppgraderinger i 2012. Våtrommene er i stor grad modernisert og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider på badene. Boligen har også flere gode uteoppholdsarealer i form av verandaer og terrasser med gode solforhold. Eiendommen fremstår som svært godt vedlikeholdt med flere tekniske oppgraderinger og moderniseringer gjennom senere år.

**Enebolig - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Bygningen har flat takkonstruksjon med innvendig taknedløp av glaserte soilrør fra byggeår. Taket er utført som en tett konstruksjon hvor selve takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Ifølge opplysninger fra selger er det etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak/yttertak for ventilering av konstruksjonen. Boligen har asfalttakbelegg som taktekking. Nøyaktig alder på tekkingen er ukjent, men det er opplyst at taket ble skiftet noen år før nåværende eiere overtok eiendommen i 2010. Taket ble besiktiget fra takflate i forbindelse med befaringen. På tilbygget med utleiedel og garasje mot øst er taktekking etablert i 2018, i forbindelse med oppføring av tilbygget.

Takrenner, beslag og taknedløp:
Renner og nedløp er i metall. Alle beslag på gesims, tak og luftehatter er utført i kobber, med unntak av beslag rundt pipe. Beslag under vinduer består delvis av kobber (ca. 30 %) og resterende av aluminium. Beslag ved svalganger i overgang mellom gulv og vegg er utført i vinylbelagt galvanisert stål. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem til kommunalt anlegg.

Skorstein over tak:
Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i yttervegger. Fasaden er kledd med en kombinasjon av fasadeplater samt liggende og stående bordkledning. Store deler av kledningen er fra opprinnelig byggeår, mens det er montert nyere kledning på deler av vestvegg og deler av nordvegg. Kledningen fremstår å være i god stand, ingen tiltak ansett på kort sikt.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. De fleste vinduene er skiftet i perioden 2012, 2015 og 2018 og har 3-lags glass. I utleiedelen er det montert PVC-vinduer med 2- og 3-lags glass. I stor stue er det fem eldre trevinduer fra byggeår. De eldste vinduene i stue har høy alder og må forventes å ha redusert teknisk standard sammenlignet med nyere vinduer. Eldre vinduer har svakere isolasjonsevne og større risiko for slitasje i pakninger. På sikt må det påregnes utskifting av de eldste vinduene. Det er montert utvendig fjernstyrte zip-screens på to stuevinduer mot sør.

Ytterdører:
Boligen har fabrikkmalte hovedytterdør av nyere årgang, vaskeromsdøren er fra byggeår/eldre årgang. Balkongdører er av nyere årgang og har 3-lags glass.

Veranda og terrasser:
Boligen har flere uteoppholdsarealer. Mot syd og vest er det oppført veranda med støpt betongdekke på ca. 31 kvm med utgang fra tv-stue. Verandaen er belagt med terrassebord av Møre Royal og har glassrekkverk med målt rekkverkshøyde på ca. 100 cm. Fra verandaen er det etablert trapp ned til markterrasse på ca. 9,5 kvm. Fra spisestuen er det utgang til en sydvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 11,5 kvm. Verandaen har terrassebord av tre og rekkverk i tre med målt rekkverkshøyde på ca. 89 cm. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom. Videre er det oppført sydvendt markterrasse i trekonstruksjon på totalt ca. 36 kvm, belagt med terrassebord av Møre Royal. Nord for boligen er det etablert gangstier i trekonstruksjon på til sammen ca. 16 kvm. Mellom bolig og garasje mot øst er det oppført svalgang på ca. 8,5 kvm, også belagt med terrassebord av Møre Royal.

Garasje mot øst:
Garasje lengst vest er på ca. 22 m² oppført som tilbygg i 2018. Garasjen er oppført over utleiedel/hybel med betongdekke som etasjeskiller mellom garasje og underliggende boareal. Vegger og himling er utført med malte glatte gipsplater. Det er montert branndør mellom garasje og tilstøtende "rom". Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen, og det er montert elbillader på vegg. Sikringsskap er plassert i garasjen. Gulvet er utført i støpt betong. Garasjetaket er oppført med taksperrer i tre og har taktekking av takpapp.

Garasje mot vest:
Garasje lengst øst er på ca. 21 m². Garasjen har støpt betongplate på mark. Grunnmurer er pusset og malt innvendig. Resterende vegger er utført med malte glatte gipsplater, samt himling. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen, og det er montert elbillader på vegg. Sikringsskap er plassert i garasjen. Garasjetaket er sammenhengende med boligen og er oppført med taksperrer i tre og har taktekking av takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av overflater er oppusset i nåværende eieres eie. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

# Beskrivelse av eiendommen

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Ifølge selger er det observert 50 mm isopor og dampserre i gulvet i ifm med renovering. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:
Boligen er i hovedsak ikke oppført med radonsperre i konstruksjonen. I forbindelse med oppføring av utleiedelen er det imidlertid etablert radonsperre i denne delen av bygget. Det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen. Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen. Hoveddelen av bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for boliger fra eldre byggeperioder. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge radonnivået i boligen.

Pipe/ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er installert peis med innsats mot spisestue, åpen peis i stor stue, samt peis med innsats i gangen i underetasjen. Sotluke er plassert i gangen i underetasjen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.  Ifølge opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning er det gjennomført tilsyn 25.02.2025, og siste feiing ble utført 12.06.2024.  Det er registrert at fugene i skorsteinen ikke er i tilfredsstillende stand. Videre er teglskorsteinen innkledd i kjeller, mens teglskorstein normalt skal være synlig på alle fire sider for kontroll og tilsyn.  Det anbefales å utbedre fugene i skorsteinen for å sikre tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet. Innkledningen av skorsteinen i undertasje bør vurderes åpnet eller tilpasset slik at skorsteinen kan kontrolleres i henhold til gjeldende anbefalinger fra brannmyndighetene.

Innvendig trapp:
Boligen har tretrapp fra Melby, ny i 2012.

Innvendig dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Samtlige innerdører ble skiftet i 2012.

## VÅTROM

Gå til side

Vaskerom i hovedetasje:
Vaskerommet er originalt fra byggeår med unntak av nyere våtromsplater på vegger som ble montert i 2012. Rommet har vinylbelegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegger, malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate, to skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad mot vest i underetasje:
For bad vest er kvalitetssikringen datert 09.11.2015. Dokumentasjonen viser at fuktforhold i undergulv, fallforhold, membran på vegg og gulv, slukplassering samt detaljer rundt mansjetter og gjennomføringer er kontrollert og godkjent. Det er opplyst at det er benyttet vannfast sparkel (Ole Adda fiber). Det foreligger også her målsatt skisse med angivelse av sluk og fall. Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, og i tillegg elektriske varmekabler, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Det er opplegg for badekar i rommet med blandetbatteri og sluk. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad/vaskerom i underetasje:
Det foreligger dokumentasjon på utførelse av våtrom fra Smart Interiør AS, herunder kvalitetssikringsskjema for membran, belegg og kledning i våtrom. For bad/vaskerom øst er arbeidet dokumentert og signert 14.02.2012. Kontrollskjemaet viser at fuktighet i undergulv, fall mot sluk og dør, lokalt fall, priming av underlag, sveisebånd og hjørnemansjetter, belegg rundt sluk, plassering av sluk samt membransmøring av gulv er kontrollert og funnet i orden. Det foreligger også målsatt skisse som viser rommets utforming, slukplassering og fallretninger. Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk fra mekansik ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad/vaskerom i utleiedel:
For bad i hybel er dokumentasjonen datert 04.04.2018. Kontrollskjema viser at fuktmåling, fall mot sluk og lokalt fall er kontrollert og funnet tilfredsstillende. Det er opplyst at det er benyttet Tarkett belegg. Priming, sliping og støvsuging av underlag, samt detaljer rundt sluk og mansjetter, er registrert som utført. Det foreligger også her håndtegnet skisse med mål og fallretninger. Badet har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme, og i tillegg elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malt glatt i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken i 1. etasje i hoveddelen:
Parkett på gulv, tapet på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig fra 90-tallet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Under kjøkkenbenken ved oppvaskkummen er det etablert støvsugeruttak i sokkel som er tilkoblet sentralstøvsuger. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i utleiedel:
Parkett på gulv, malte slette veggflater og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Aubo fra 2018. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn. Hybel kjøkken med koketopp, vask og kjøleskap. Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i 1. etasje:
Toalettrommet har flis på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør. Fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasjer er montert etter befaringen, bilde tilsendt som dokumentasjon. Det er ikke foretatt

# Beskrivelse av eiendommen

fysisk kontroll av endringen ved befaring.

Toalettrom i underetasje:
Toalettrommet har flis på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør. Fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasjer er montert etter befaringen, bilde tilsendt som dokumentasjon. Det er ikke foretatt fysisk kontroll av endringen ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger:
Boligen har vanninstallasjoner med plastrør i rør-system. Fordelerskap er plassert i innvendig bod lengst øst i underetasjen, samt i utvendig bod ved inngang til utleiedelen. Hovedstoppekran er plassert opp fra gulv i boden lengst øst i underetasjen. Stoppekran for utleiedelen er plassert i fordelerskapet i utvendig bod ved inngangen. Rørinstallasjonene er oppgradert i perioden 2012, 2015 og 2018.

Ved befaring ble det registrert at avløp fra fordelerskapet var ført til rom uten sluk. Etter befaringen er dette utbedret ved at avløpet fra fordelerskapet nå er ført til bad/vaskerom med sluk. Det er mottatt bilder som dokumentasjon på utført endring. Det er ikke foretatt fysisk kontroll av endringen ved befaring.

Innvendige avløpsledninger:
Avløpssystemet består av soil-/støpejernsrør fra byggeår, samt nyere plastrør etablert i forbindelse med renovering. Avløpsrør under gulv i hoveddelen er i hovedsak fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut over tak. Staking av avløpssystemet kan utføres via sluk, vannlåser, toalett eller tilsvarende tilgjengelige punkter.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Nytt i 2012. I utleiedelen er det mekanisk ventilasjon, nytt i 2018. Filter på balansert ventilasjon er skiftet regelmessig, sist i februar. Det er en gulvstående bereder fra 2024 med integrert spiral (coil) for tilkobling mot vannbårent varmesystem. Berederen har et totalt volum på ca. 300 liter, hvor netto tankvolum er oppgitt til 203 / 92 liter (øverste og nederste sone).

Varmtvannstank:
Berederen er plassert i teknisk rom og er koblet mot fordelerskap for vannbåren varme. Installasjonen fremstår som nyere og ryddig utført.

Sentralstøvsuger:
Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i tekniskrom. Uttak i hver etasje. Ikke funskjonstestet.

TV/Internett:
Det er innlagt fiber fra Istadfiber.

Vannbåren varme:
Boligen er oppvarmet med luft-til-vann varmepumpe med vannbåren varme. Anlegget er plassert i bod/teknisk rom i underetasjen. Det er installert styringssystem for gulvvarme. Anlegget er opplyst å være installert i 2012 av Flatmo Rør. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av vaskerom og boder.

Fordelerskap og styring for gulvvarmekretsene er plassert i teknisk rom. Teknisk rom har flislagt gulv med sluk. I rommet er det også ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner knyttet til boligens varmeanlegg. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS-anlegg eller vannbårne varmeanlegg. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold og åpenbare avvik. Ukjent servicehistorikk på anlegget.

El-anlegg:
Renovert sikringsskap med automatsikringer. Nye fordelerskap i garasjene og i utleiedel. Nytt strøminntak ca i 2017. Uteområdene er godt opplyst med totalt 9 utelamper fra byggeår samt 21 spotter, stolper og integrert belysning i mur mot vei. Belysningen er styrt via astrour, som automatisk regulerer av og på etter soloppgang og solnedgang. Dette gir god funksjonalitet, energieffektiv drift og god belysning av utearealene gjennom hele året.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen rundt boligen er i hovedsak fra byggeår, og type og utførelse er ikke kjent. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er etablert drensrør langs såle, asfalt/goduron som fuktsikring av grunnmur samt tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringssystemet er skjult i grunnen og kan ikke inspiseres direkte. Vurderingen er derfor basert på alder samt synlige forhold utvendig og i underetasje/kjeller.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Grunnmuren er oppført i betong, innvendig i hodedelen er grunnmuren isolert med tresonitt, deretter pusset og malt. Tilbygg fra 1994 er fundamentert på støpte punktfundamenter. Under tilbygget er det et mindre åpent kryperom. Tilstanden på fundamenter og byggegrunn kan ikke vurderes nærmere uten inngrep i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller andre nevnverdig avvik.

Terrengforhold:
Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene ved befaringen. God håndtering av overflatevann vil bidra til å redusere fuktbelastningen på grunnmur og dreneringssystem over tid. Utvendige avløpsrør av plast fra 1994 og vannledning av plast (PEL) fra 2017. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

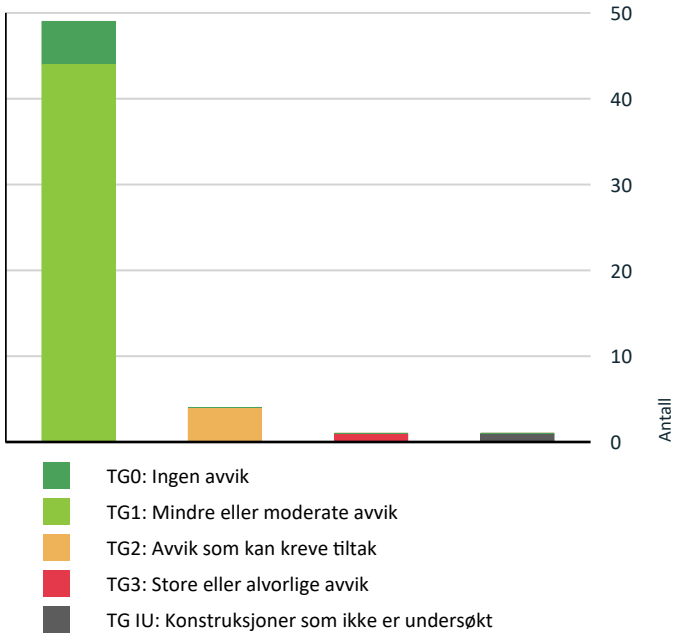
Gå til side

**Enebolig**

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

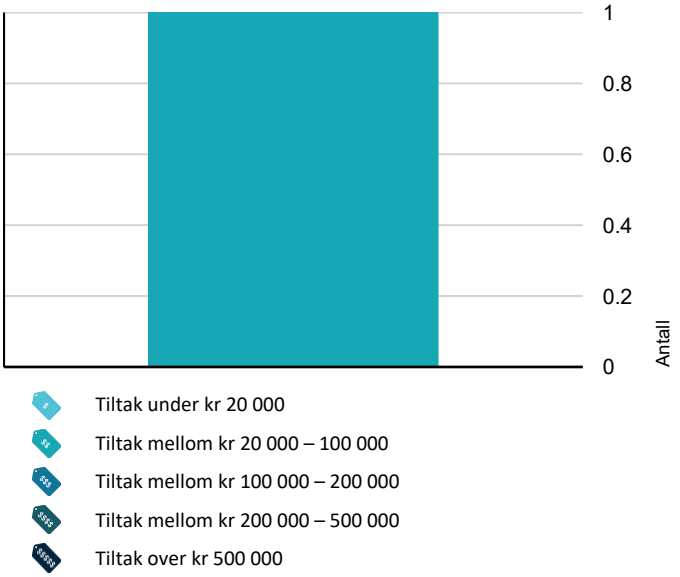
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Oppført byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Boligen er senere utvidet med flere tilbygg. Det ble oppført tilbygg mot sør i 1994, og boligen ble ytterligere utvidet med tilbygg mot øst i 2018, hvor det ble etablert utleiedel samt garasje.

**Anvendelse**

**Standard**
Høy standard på boligen utifra alder, jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Kjøkken og vaskerom tilknyttet hoveddelen er gammelt.

**Vedlikehold**
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Ved befaring ble det registrert at avløp fra fordelerskap var ført til rom uten sluk. Etter befaring er dette utbedret ved at utløpet fra fordelerskapet er lagt om til rom med sluk. Det er i tillegg installert fuktsensor på gulvet i begge toalettrommene og i kjøkkenet i hoveddelen. Dokumentasjon er forelagt i form av tilsendte bilder. |
| 2025 | Modernisering | 2025 – Endring av bygg / etablering av hybelleilighet<br>Det er gitt tillatelse til endring av bygg med etablering av egen boenhet i sokkeletasjen. Tiltaket omfatter blant annet bruksendring til vaskerom og bod. Det foreligger ferdigattest for etablering av egen boenhet i sokkeletasjen.<br>Ansvarlig prosjekterende: Arkitektene BBW AS<br>Utførende:<br>O.A. Sanne AS<br>Løvås Betong<br>Tømrer Holden<br>Kilde: Tillatelse til endring av bygg. |
| 2024 | Modernisering | 2024 – Utskifting av takvindu<br>Takvindu er skiftet etter mindre lekkasje.<br>Utførende: Byggmester Hjalmar Hoem<br>Kilde: Selgers egenerklæring. |
| 2018 | Modernisering | 2018 – Oppgradering bad<br>Det foreligger kvalitetssikringsskjema for arbeid på bad hvor blant annet fall mot sluk, undergulv og belegg er kontrollert.<br>Utførende: Smart Interiør AS<br>Dato: 04.04.2018<br>Kilde: Kvalitetssikring / sjekkliste våtrom. |
| 2018 | Modernisering | 2018 – Leveranse av sanitærutstyr og rørarbeid<br>Det foreligger faktura for levering av sanitærutstyr, innredning og arbeid til bad/vaskerom.<br>Utførende: O.A. Sanne AS<br>Kilde: Faktura og materialspesifikasjon. |
| 2016 | Modernisering | 2016 – Oppføring av ny garasje<br>Molde kommune ga dispensasjon og tillatelse til riving av eksisterende tørkeplass og oppføring av ny garasje.<br>Kilde: Byggesaksdokumenter og tegninger. |
| 2015 | Modernisering | 2015 – Oppgradering våtrom<br>Det foreligger kvalitetssikringsskjema for våtrom hvor membran, fall mot sluk og tetting rundt gjennomføringer er kontrollert.<br>Utførende: Smart Interiør AS<br>Dato: 09.11.2015<br>Kilde: Kvalitetssikring / sjekkliste våtrom. |
| 2012 | Modernisering | 2012 – Oppføring / oppgradering våtrom (bad/vaskerom)<br>Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran og våtromsarbeid. Kontroller av blant annet fall mot sluk, membran og tetting rundt gjennomføringer er registrert som OK. Dokumentasjonen gjelder bad/vaskerom i boligen.<br>Utførende: Smart Interiør AS<br>Kontrollert av: Ronny Grønås / Roy Vestad<br>Dato: 14.02.2012<br>Kilde: Kvalitetssikring / sjekkliste våtrom. |
| 2011 | Modernisering | 2011 – Installasjon av ildsted<br>Det ble installert to vedovner av typen Nordpeis N-21. Installasjonen er meldt og kontrollert i henhold til krav fra brannvesenet.<br>Utførende: Installatør oppgitt i melding til brannvesen.<br>Kilde: Melding om installering av ildsted. |
| 2011 | Modernisering | 2011–2012 – Oppgradering av tekniske installasjoner<br>Boligen ble oppgradert med nytt elektrisk anlegg, nytt ventilasjonsanlegg samt vannbåren gulvvarme i boligen.<br>Utførende:<br>HTL Elektro AS – elektrisk anlegg<br>Elmo AS – ventilasjonsanlegg<br>O.A. Sanne AS – vannbåren varme og rørarbeid<br>Kilde: Selgers egenerklæring. |

# Tilstandsrapport

| | | |
|---|---|---|
| 1994 | Modernisering | 1994 – Tilbygg til bolig<br>Det ble meldt oppføring av mindre tilbygg til boligen på ca. 11 m². Tiltaket ble behandlet som melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven.<br>Utførende: Ikke opplyst<br>Kilde: Godkjent melding om tilbygg (Molde kommune). |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Kommentar**

Boligen har asfalttakbelegg som taktekking. Nøyaktig alder på tekkingen er ukjent, men det er opplyst at taket ble skiftet noen år før nåværende eiere overtok eiendommen i 2010. Taket ble besiktiget fra takflate i forbindelse med befaringen. På tilbygget med utleiedel og garasje mot øst er taktekking etablert i 2018, i forbindelse med oppføring av tilbygget.

**Vurdering av avvik:**

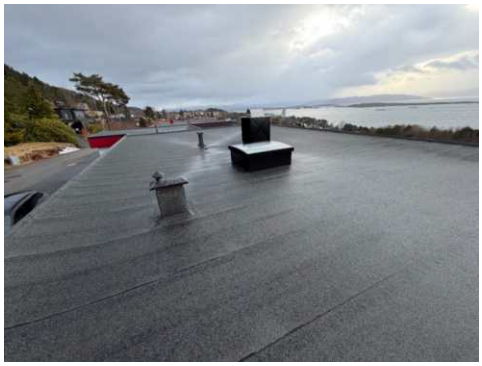
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen består av asfalttakbelegg av ukjent alder. Det er ikke registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet, men da eksakt alder ikke er kjent er det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Normal forventet levetid for asfalttakbelegg er anslått til ca. 15–35 år, avhengig av utførelse, klimabelastning og vedlikehold.

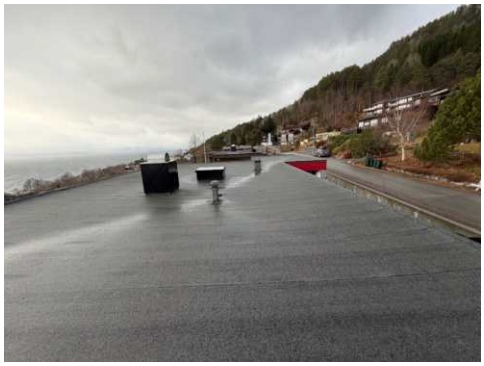
**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

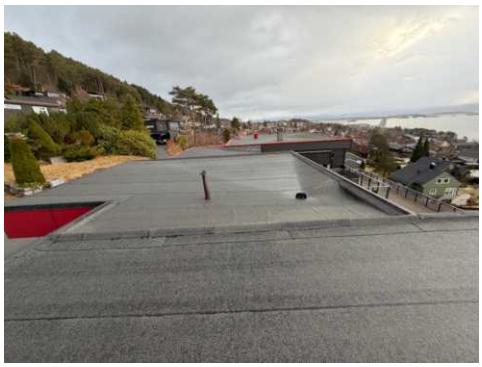
Taket bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle skader eller slitasje på et tidlig tidspunkt. På grunn av usikker alder må det påregnes at utskifting av taktekking kan bli aktuelt i løpet av 5-15 år. Manglende vedlikehold eller aldring kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. 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.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde (Tak over tilbygget utleiedel og garasje)

### TG 1 Nedløp og beslag

**Kommentar**

Renner og nedløp er i metall. Alle beslag på gesims, tak og luftehatter er utført i kobber, med unntak av beslag rundt pipe. Beslag under vinduer består delvis av kobber (ca. 30 %) og resterende av aluminium. Beslag ved svalganger i overgang mellom gulv og vegg er utført i vinylbelagt galvanisert stål. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem til kommunalt anlegg.

### TG 1 Skorstein over tak

**Kommentar**

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Kommentar**

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i yttervegger. Fasaden er kledd med en kombinasjon av fasadeplater samt liggende og stående bordkledning. Store deler av kledningen er fra opprinnelig byggeår, mens det er montert nyere kledning på deler av vestvegg og deler av nordvegg. Kledningen fremstår å være i god stand, ingen tiltak ansett på kort sikt.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Kommentar**

# Tilstandsrapport

Bygningen har flat takkonstruksjon med innvendig taknedløp av glaserte soilrør fra byggeår. Taket er utført som en tett konstruksjon hvor selve takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Ifølge opplysninger fra selger er det etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak/yttertak for ventilering av konstruksjonen. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader verken fra innsiden eller utsiden av konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er lukket og utilgjengelig for kontroll, noe som er vanlig for denne typen konstruksjoner. Dette medfører at eventuelle skjulte forhold i takkonstruksjonen ikke kan verifiseres ved en visuell befaring. Det anbefales jevnlig tilsyn med takflater, gjennomføringer og innvendige nedløp for å sikre at vannavrenning fungerer som forutsatt. Da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll kan skjulte forhold ikke utelukkes.

## TG 1 Vinduer

**Kommentar**

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. De fleste vinduene er skiftet i perioden 2012, 2015 og 2018 og har 3-lags glass. I utleiedelen er det montert PVC-vinduer med 2- og 3-lags glass. I stor stue er det fem eldre trevinduer fra byggeår.

De eldste vinduene i stue har høy alder og må forventes å ha redusert teknisk standard sammenlignet med nyere vinduer. Eldre vinduer har svakere isolasjonsevne og større risiko for slitasje i pakninger. På sikt må det påregnes utskifting av de eldste vinduene.

## TG 1 Dører

**Kommentar**

Boligen har fabrikkmalte hovedytterdør av nyere årgang, vaskeromsdøren er fra byggeår/eldre årgang. Balkongdører er fra 2012 og har 3-lags glass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Kommentar**

Boligen har flere uteoppholdsarealer. Mot syd og vest er det oppført veranda med støpt betongdekke på ca. 31 kvm med utgang fra tv-stue. Verandaen er belagt med terrassebord av Møre Royal og har glassrekkverk med målt rekkverkshøyde på ca. 100 cm. Fra verandaen er det etablert trapp ned til markterrasse på ca. 9,5 kvm.

Fra spisestuen er det utgang til en sydvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 11,5 kvm. Verandaen har terrassebord av tre og rekkverk i tre med målt rekkverkshøyde på ca. 89 cm. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom.

Videre er det oppført sydvendt markterrasse i trekonstruksjon på totalt ca. 36 kvm, belagt med terrassebord av Møre Royal. Nord for boligen er det etablert gangstier i trekonstruksjon på til sammen ca. 16 kvm. Mellom bolig og garasje mot øst er det oppført svalgang på ca. 8,5 kvm, også belagt med terrassebord av Møre Royal.

Rekkverk på veranda ved spisestue er målt til ca. 89 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte rekkverkshøyde på minimum 100 cm. Verandakonstruksjonen ligger over oppvarmet rom, noe som anses som en risikokonstruksjon med hensyn til mulig vanninntrenging og kondensproblematikk. Det er imidlertid ikke registrert skader eller tegn til lekkasje ved befaringen. Rekkverket kan vurderes forhøyet eller oppgradert for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Terrassen over oppvarmet rom bør følges opp med jevnlig kontroll av overflater, beslag og overganger. Ved eventuell svikt i tettesjikt eller konstruksjon kan det oppstå fuktinntrenging og skader i underliggende bygningsdeler.

## Andre utvendige forhold

**Kommentar**

Det er montert utvendig fjernstyrte zip-screens på to stuevinduer mot sør.

Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysing.

## TG 1 Garasje mot vest

**Kommentar**

Garasje mot vest er på ca. 21 m². Garasjen har støpt betongplate på mark. Grunnmurer er pusset og malt innvendig. Resterende vegger er utført med malte glatte gipsplater, samt himling. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen, og det er montert elbillader på vegg. Sikringsskap er plassert i garasjen. Garasjetaket er sammenhengende med boligen og er oppført med taksperrer i tre og har taktekking av takpapp.

## TG 1 Garasje mot øst

**Kommentar**

Garasje mot øst er på ca. 22 m² oppført som tilbygg i 2018. Garasjen er oppført over utleiedel/hybel med betongdekke som etasjeskiller mellom garasje og underliggende boareal. Vegger og himling er utført med malte glatte gipsplater. Det er montert branndør mellom garasje og tilstøtende "rom". Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning i garasjen, og det er montert elbillader på vegg. Sikringsskap er plassert i garasjen. Gulvet er utført i støpt betong. Garasjetaket er oppført med taksperrer i tre og har taktekking av takpapp.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Kommentar**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det meste av overflater er oppusset i nåværende eieres eie. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Kommentar**

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Ifølge selger er det observert 50 mm isopor og dampserre i gulvet i ifm med renovering. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stor stue over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i tv-stue over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i stor stuen er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 4 mm i tv-stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

### Radon

**Kommentar**

Boligen er i hovedsak ikke oppført med radonsperre i konstruksjonen. I forbindelse med oppføring av utleiedelen er det imidlertid etablert radonsperre i denne delen av bygget. Det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger i boligen.

Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen. Hoveddelen av bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for boliger fra eldre byggeperioder. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge radonnivået i boligen.

### Pipe og ildsted

**Kommentar**

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er installert peis med innsats mot spisestue, åpen peis i stor stue, samt peis med innsats i gangen i underetasjen. Sotluke er plassert i gangen i underetasjen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ifølge opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning er det gjennomført tilsyn 25.02.2025, og siste feiing ble utført 12.06.2024. Det er registrert at fugene i skorsteinen ikke er i tilfredsstillende stand. Videre er teglskorsteinen innkledd i kjeller, mens teglskorstein normalt skal være synlig på alle fire sider for kontroll og tilsyn. Det anbefales å utbedre fugene i skorsteinen for å sikre tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet. Innkledningen av skorsteinen i undertasje bør vurderes åpnet eller tilpasset slik at skorsteinen kan kontrolleres i henhold til gjeldende anbefalinger fra brannmyndighetene.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Kommentar**

Det er utført fuktmålinger i nedre del av vegg i utleiedelen mot nordøst. Det ble ikke registrert utslag på fukt i bunnsvillen. Måleverdiene som er registrert ligger godt innenfor grenseverdier som anses som akseptable. Generelt regnes verdier over 17 % som økt risiko for fuktproblematikk, og verdier over 20 % som nivå hvor det kan oppstå mugg- og soppdannelse. Målingene som er utført ligger under disse nivåene. I hoveddelen av boligen består veggene i rom under terreng i stor grad av åpne murkonstruksjoner. I øvrige rom er det blant annet våtrom, og hulltaking med fuktmåling har derfor ikke vært mulig å gjennomføre.

Det er ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i de kontrollerte områdene.
Det anses ikke nødvendig med tiltak basert på utførte målinger. Boligen fremstår tørr med et godt inneklima ved befaringstidspunktet.
Tilstandsgrad TG1 er gitt basert på måleverdier under 17 % og fravær av registrerte avvik.



Fuktsøk i bunnsvill i utleiedel.

### TG 1 Innvendige trapper

**Kommentar**

# Tilstandsrapport

Boligen har tretrapp fra Melby, ny i 2012.

### TG 1 Innvendige dører

**Kommentar**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Samtlige innerdører ble skiftet i 2012.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Kommentar**

Vaskerommet er originalt fra byggeår med unntak av nyere våtromsplater på vegger som ble montert i 2012. Rommet har vinylbelegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegger, malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate, to skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Tapet og våtromsplater på vegger. Malt glatt innvendig tak.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Kommentar**

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall i henhold til krav for vaskerom.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Det er soil/støpejernsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv fra byggeår. Tapet og våtromsplater på vegger. Våtromsplater ble montert i 2012.

**Vurdering av avvik:**

• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er eldre sluk i soil/støpejern fra byggeår. Gulvet er utført med vinylbelegg som fungerer som tettesjikt. Membranen/tettesjiktet er synlig ved sluket, men avslutningen mot sluket er ikke tett. Dette medfører økt risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen rundt sluket. Sluket og deler av våtrommet er fra byggeår og har derfor oppnådd høy alder med usikker restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Utettheter rundt sluk øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje og tett sluk. Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk. På grunn av alder på sluk og tettesjikt må det påregnes oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av nytt godkjent tettesjikt, for å oppnå en løsning i henhold til dagens anbefalte byggtekniske løsninger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Støpejernsluk. Vinylbelegg er skåret rundt sluken, ikke tett løsning.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate, to skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

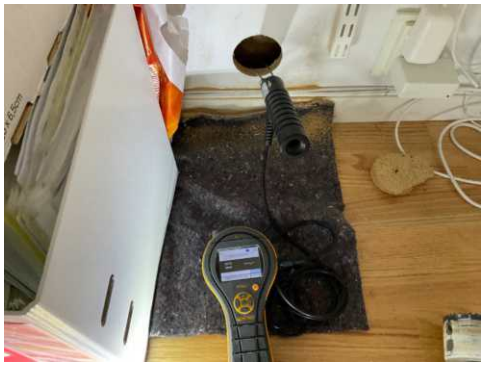
### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

# Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Kommentar**

For bad vest er kvalitetssikringen datert 09.11.2015. Dokumentasjonen viser at fuktforhold i undergulv, fallforhold, membran på vegg og gulv, slukplassering samt detaljer rundt mansjetter og gjennomføringer er kontrollert og godkjent. Det er opplyst at det er benyttet vannfast sparkel (Ole Adda fiber). Det foreligger også her målsatt skisse med angivelse av sluk og fall.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Det er opplegg for badekar i rommet med blandetbatteri og sluk. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotter.

MERK:
Vindu plassert i område definert som våtsone om det installeres badekar i rommet. Fungerer som dette ved varsomt bruk av badekar om det installeres.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Kommentar**

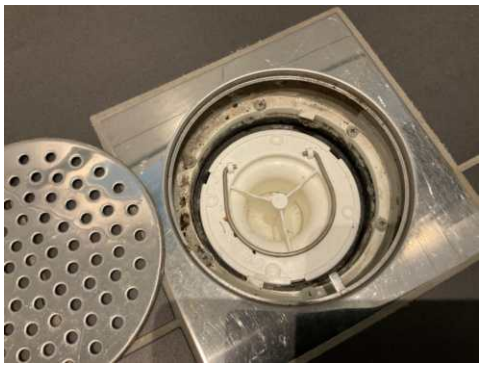
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og i tillegg elektriske varmekabler, det er nedsenket gulv i dusjsone. Rommet har to sluker. Det er målt ca 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

UNDERETASJE > BAD

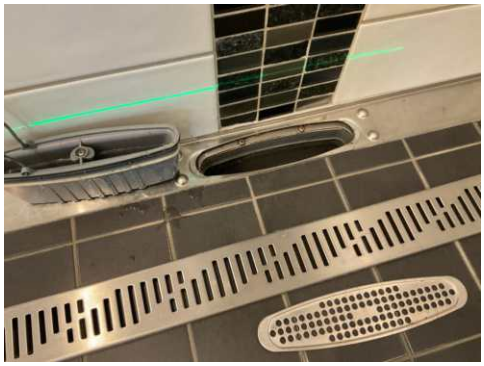
### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og vanlig plastsluk ved tiltenkt badekar. Det er smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig slukmansjetter klemt bak klemringer i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk ved tiltenkt badekar.



Slukrenne langs veggen i dusjen

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Det er opplegg for badekar i rommet med blandetbatteri og sluk.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av betong. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Kommentar**

Det foreligger dokumentasjon på utførelse av våtrom fra Smart Interiør AS, herunder kvalitetssikringsskjema for membran, belegg og kledning i våtrom. For bad/vaskerom øst er arbeidet dokumentert og signert 14.02.2012. Kontrollskjemaet viser at fuktighet i undergulv, fall mot sluk og dør, lokalt fall, priming av underlag, sveisebånd og hjørnemansjetter, belegg rundt sluk, plassering av sluk samt membransmøring av gulv er kontrollert og funnet i orden. Det foreligger også målsatt skisse som viser rommets utforming, slukplassering og fallretninger.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk fra mekansik ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Rommet har våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Kommentar**

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 5 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk, synlig membran klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Rommet har avtrekk fra mekansik ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

# Tilstandsrapport

## Generell

**Kommentar**

For bad i hybel er dokumentasjonen datert 04.04.2018. Kontrollskjema viser at fuktmåling, fall mot sluk og lokalt fall er kontrollert og funnet tilfredsstillende. Det er opplyst at det er benyttet Tarkett belegg. Priming, sliping og støvsuging av underlag, samt detaljer rundt sluk og mansjetter, er registrert som utført. Det foreligger også her håndtegnet skisse med mål og fallretninger.

Badet har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Rommet har våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

### TG 1 Overflater Gulv

**Kommentar**

Vinylbelegg på gulv med vannbårent gulvvarme og i tillegg elektriske varmekabler. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er Ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall i henhold til krav.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.



Sluk, synlig vinylbelegg klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

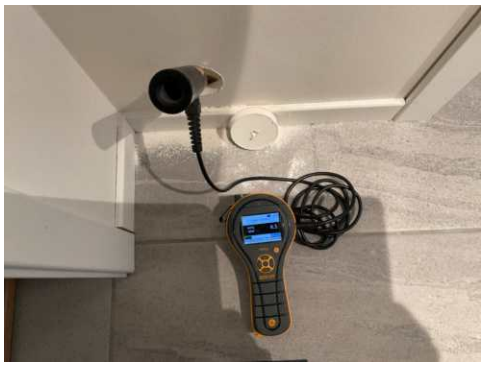
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Kommentar**

Parkett på gulv, tapet på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig fra 90-tallet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Under kjøkkenbenken ved oppvaskkummen er det etablert støvsugeruttak i sokkel som er tilkoblet sentralstøvsuger.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Kommentar**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater og innredning

**Kommentar**

Parkett på gulv, malte slette veggflater og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Aubo fra 2018. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn. Hybel kjøkken med koketopp, vask og kjøleskap. Komfyrvakt montert.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

### TG 1 Avtrekk

**Kommentar**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Kommentar**

Toalettrommet har flis på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør.

Fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasjer er montert etter befaringen, bilde tilsendt som dokumentasjon. Det er ikke foretatt fysisk kontroll av endringen ved befaring.

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Kommentar**

Toalettrommet har flis på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør.

Fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasjer er montert etter befaringen, bilde tilsendt som dokumentasjon. Det er ikke foretatt fysisk kontroll av endringen ved befaring.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Kommentar**

Boligen har vanninstallasjoner med plastrør i rør-system. Fordelerskap er plassert i innvendig bod lengst øst i underetasjen, samt i utvendig bod ved inngang til utleiedelen. Hovedstoppekran er plassert opp fra gulv i boden lengst øst i underetasjen. Stoppekran for utleiedelen er plassert i fordelerskapet i utvendig bod ved inngangen. Rørinstallasjonene er oppgradert i perioden 2012, 2015 og 2018.

Ved befaring ble det registrert at avløp fra fordelerskapet var ført til rom uten sluk. Etter befaringen er dette utbedret ved at avløpet fra fordelerskapet nå er ført til bad/vaskerom med sluk. Det er mottatt bilder som dokumentasjon på utført endring. Det er ikke foretatt fysisk kontroll av endringen ved befaring.

### TG 2 Avløpsrør

**Kommentar**

Avløpssystemet består av soil-/støpejernsrør fra byggeår, samt nyere plastrør etablert i forbindelse med renovering. Avløpsrør under gulv i hoveddelen er i hovedsak fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut over tak. Staking av avløpssystemet kan utføres via sluk, vannlåser, toalett eller tilsvarende tilgjengelige punkter.

**Vurdering av avvik:**

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

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Nytt i 2012. I utleiedelen er det mekanisk ventilasjon, nytt i 2018. Filter på balansert ventilasjon er skiftet regelmessig, sist i februar.

### TG 1 Varmtvannstank

**Kommentar**

Det er en gulvstående bereder fra 2024 med integrert spiral (coil) for tilkobling mot vannbårent varmesystem. Berederen har et totalt volum på ca. 300 liter, hvor netto tankvolum er oppgitt til 203 / 92 liter (øverste og nederste sone).

Berederen er plassert i teknisk rom og er koblet mot fordelerskap for vannbåren varme. Installasjonen fremstår som nyere og ryddig utført.

### Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

**Kommentar**

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i tekniskrom. Uttak i hver etasje. Ikke funskjonstestet.

## TV/internett

**Kommentar**

Det er innlagt fiber fra Istadfiber.

## TG 1 Vannbåren varme

**Kommentar**

Boligen er oppvarmet med luft-til-vann varmepumpe med vannbåren varme. Anlegget er plassert i bod/teknisk rom i underetasjen. Det er installert styringssystem for gulvvarme. Anlegget er opplyst å være installert i 2012 av Flatmo Rør. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av vaskerom og boder. Fordelerskap og styring for gulvvarmekretsene er plassert i teknisk rom. Teknisk rom har flislagt gulv med sluk. I rommet er det også ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner knyttet til boligens varmeanlegg.

Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS-anlegg eller vannbårne varmeanlegg. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold og åpenbare avvik. Ukjent servicehistorikk på anlegget.

## 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.*

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

**Kommentar**

Renovert sikringsskap med automatsikringer. Nye fordelerskap i garasjene og i utleiedel. Nytt strøminntak ca i 2017.

Uteområdene er godt opplyst med totalt 9 utelamper fra byggeår samt 21 spotter, stolper og integrert belysning i mur mot vei. Belysningen er styrt via astrour, som automatisk regulerer av og på etter soloppgang og solnedgang. Dette gir god funksjonalitet, energieffektiv drift og god belysning av utearealene gjennom hele året.

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.
   **1965 Deler av el-anlegget er originalt fra byggeår. Det meste av anlegget er skiftet ut, det er registeret flere 10 amper kurser, som var normalt i 1965.**
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?
   **Ja**

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

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

**Kommentar**

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Kommentar**

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Kommentar**

Dreneringen rundt boligen er i hovedsak fra byggeår, og type og utførelse er ikke kjent. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er etablert drensrør langs såle, asfalt/goduron som fuktsikring av grunnmur samt tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringssystemet er skjult i grunnen og kan ikke inspiseres direkte. Vurderingen er derfor basert på alder samt synlige forhold utvendig og i underetasje/kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen har høy alder og forventet levetid for dreneringssystemer anses normalt å være om lag 30–40 år. Med bakgrunn i alder må det påregnes redusert funksjon sammenlignet med et nyere dreneringssystem.

**Konsekvens/tiltak**

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

På grunn av alder må det påregnes at utskifting eller oppgradering av dreneringen kan bli aktuelt på sikt. Dersom dreneringen en gang ikke fungerer tilfredsstillende kan det føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig i underliggende konstruksjoner. Ikke ansett med behov for tiltak på kort sikt.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Kommentar**

Fundamenter er naturgitt skjult og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Grunnmuren er oppført i betong, innvendig i hodedelen er grunnmuren isolert med tresonitt, deretter pusset og malt. Tilbygg fra 1994 er fundamentert på støpte punktfundamenter. Under tilbygget er det et mindre åpent kryperom. Tilstanden på fundamenter og byggegrunn kan ikke vurderes nærmere uten inngrep i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller andre nevnverdig avvik.

## TG 0 Terrengforhold

**Kommentar**

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Det er etablert drenskum plassert på det laveste nivået i innkjørselen, samt drensrister foran garasjene for oppsamling og bortledning av overflatevann.

Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene ved befaringen. God håndtering av overflatevann vil bidra til å redusere fuktbelastningen på grunnmur og dreneringssystem over tid.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Kommentar**

Utvendige avløpsrør av plast fra 1994 og vannledning av plast (PEL) fra 2017. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

# 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

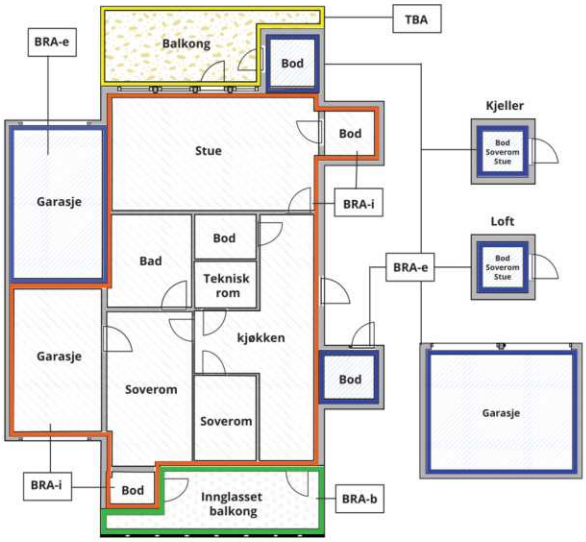
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 107 | 42 | | 149 | 67 |
| Underetasje | 132 | 2 | | 134 | 44 |
| **SUM** | **239** | **44** | | | **111** |
| **SUM BRA** | **283** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Vindfang, hall, toalettrom, vaskerom, tv-stue, stue, spisestue, kjøkken | Garasje, garasje | |
| Underetasje | Gang m/trapp, bad, 4 soverom, 2 boder, teknisk rom, bad/vaskerom, entré i utleiedel, bad/vaskerom i utleiedel, stue/kjøkken i utleiedel, toalettrom | Bod med utvendig adkomst | |

**Kommentar**

Boligens hoveddel har en underetasje på ca. 107 kvm. I tilknytning til underetasjen er det etablert et utvendig teknisk rom/bod på ca. 2,2 kvm.

Under veranda/terrasse er det et lagerrom på ca. 34 kvm. Rommet har synlig fjell og berggrunn og er ikke innredet til varig opphold. Målverdig areal skal ha permantet gangbart gulv etter krav i NS 3940:2023, arealene er ikke målverdig.

Garasjene er på ca 21 kvm, ca 42 kvm til sammen.

Eiendommen inneholder også en utleieleilighet på ca. 25 kvm. Takhøyden i stue/kjøkken i utleiedelen er målt til ca. 2,64 meter.

I hoveddelens store stue er takhøyden målt til ca. 2,71 meter, noe som gir en romslig romfølelse.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

**Krav for rom til varig opphold**

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.3.2026 | Hans Fredrik Riksfjord | Takstingeniør |
| | Hans Fredrik Riksfjord | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 23 | 559 | | 0 | 1420.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Pedervegen 5

**Hjemmelshaver**

Bakke Heine Gregar, Kleiven Solrun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Bjørset vest med flott utsikt mot Moldepanoramaet. Fra Pedervegen er det kort vei til Høgskolen i Molde og til flere idrettsanlegg, som Idrettens hus, Cecilienfryd og Træffhuset. Fra eiendommen er det gangavstand både til Moldemarkas flotte turløyper, til sjøkanten og til sentrum med alle byens fasiliteter. Området tilhører skolekretsene Kvam barneskole og Bekkevoll ungdomsskole.

### Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenareal, prydbusker, støttemurer, terrasser av tre, asfaltert innkjørsel etc.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 27.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 03.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 03.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.03.2026 | |
| 2 | 08.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

# 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/MG3862

## 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. |
| --- |
| 45251218 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Heine Gregar Bakke | Solrun Kleiven |

| Gateadresse |
| --- |
| Pedervegen 5 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| MOLDE | 6410 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251218

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørleggerarbeid utført av O.A.Sanne AS ( to nye bad og ett bad/vaskerom) Flis- og malerarbeid utført av Smart Interiør AS. |
| Arbeid utført av | Smart Interiør AS og O.A.Sanne AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se egen dokumentasjon |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se egen dokumentasjon |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Liten lekkasje på takvindu. Nytt takvindu satt inn av Byggmester Hjalmar Hoem i juli 2024. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt el- anlegg og strøminntak utført av HTL Elektro AS. Nytt balansert ventilasjonsanlegg utført av Elmo AS. Nytt vannbåren varmeanlegg som gulvvarme i alle rom ved O.A.Sanne AS. Sanering av oljetank ved G-Miljø AS. |
| Arbeid utført av | HTL Elektro AS, Elmo AS , O.A. Sanne AS og G-Miljø AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | En ladeboks i hver av de to garasjene. |

Document reference: 45251218

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Terrasse- Byggmester Hjalmar Hoem Garasje- betongarbeid ved Grim Idar Løvås Betong. Snekkerarbeid ved Tømrer Holden. |
| Arbeid utført av | Byggmester Hjalmar Hoem,, Tømrer Holden og Grim Idar Løvås Betong |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hybelleilighet på 28 kvm |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se Boligmappa |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Nytt bad/vaskerom i tidligere bodareal. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se egen dokumentasjon |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251218

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251218

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Heine Bakke | e8f211e0c31ab5bb32b2ac31cb231b10635bf1f3 | 27.02.2026 18:55:51 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Solrun Kleiven | 849f21590da3d671cc1b21b8abf9b1837004a2c3 | 27.02.2026 19:45:55 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 45251218


→ 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, 17.12.2025 09:10

## Eiendom 1506-23/559 Steinrøysa

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Steinrøysa | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 11.12.1962 | Andel | |
| Kommunenr | 1506 | Oppgitt areal | 1526 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 23 | Beregnet areal | 1420,4 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 559 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Pedervegen 5 | 6410 Molde | Strandheim | Kvam | Molde Domkirke |

## Forretninger (5)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 11.12.1962 | Skylddeling | 1506-23/559 | Mottaker | 1526 |
| | | 1506-23/1 | Avgiver | -1526 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1506-23/559 | Mottaker | 0 |
| 23.06.2021 | Oppmålingsforretning | 1506-23/471 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/256 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/560 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/559 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/470 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/567 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/558 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/555 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/468 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/466 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/697 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/834 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/464 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/324 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/557 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/556 | Berørt | 0 |
| 23.06.2021 | Oppmålingsforretning/ arealoverføring | 1506-23/557 | Avgiver | -139,5 |
| | | 1506-23/559 | Avgiver | -130,2 |
| | | 1506-23/567 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/556 | Avgiver | -118,5 |
| | | 1506-23/464 | Avgiver | -295,4 |
| | | 1506-23/697 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/256 | Mottaker | 1096,8 |
| | | 1506-23/555 | Avgiver | -413,3 |
| | | 1506-23/324 | Berørt | 0 |
| 23.06.2021 | Oppmålingsforretning/ grensejustering | 1506-23/559 | Mottaker | 58,1 |
| | | 1506-23/560 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/256 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/555 | Berørt | 0 |
| | | 1506-23/557 | Avgiver | -58 |

# Bygninger (1)

## Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 13428867 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 267,8/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 16.02.1965 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 267,8/0 | Energikilde | Elektrisitet |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 39/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| U0101 | | Underetasje | 39,8 | 1 | 1 | 1 | Kjøkken |

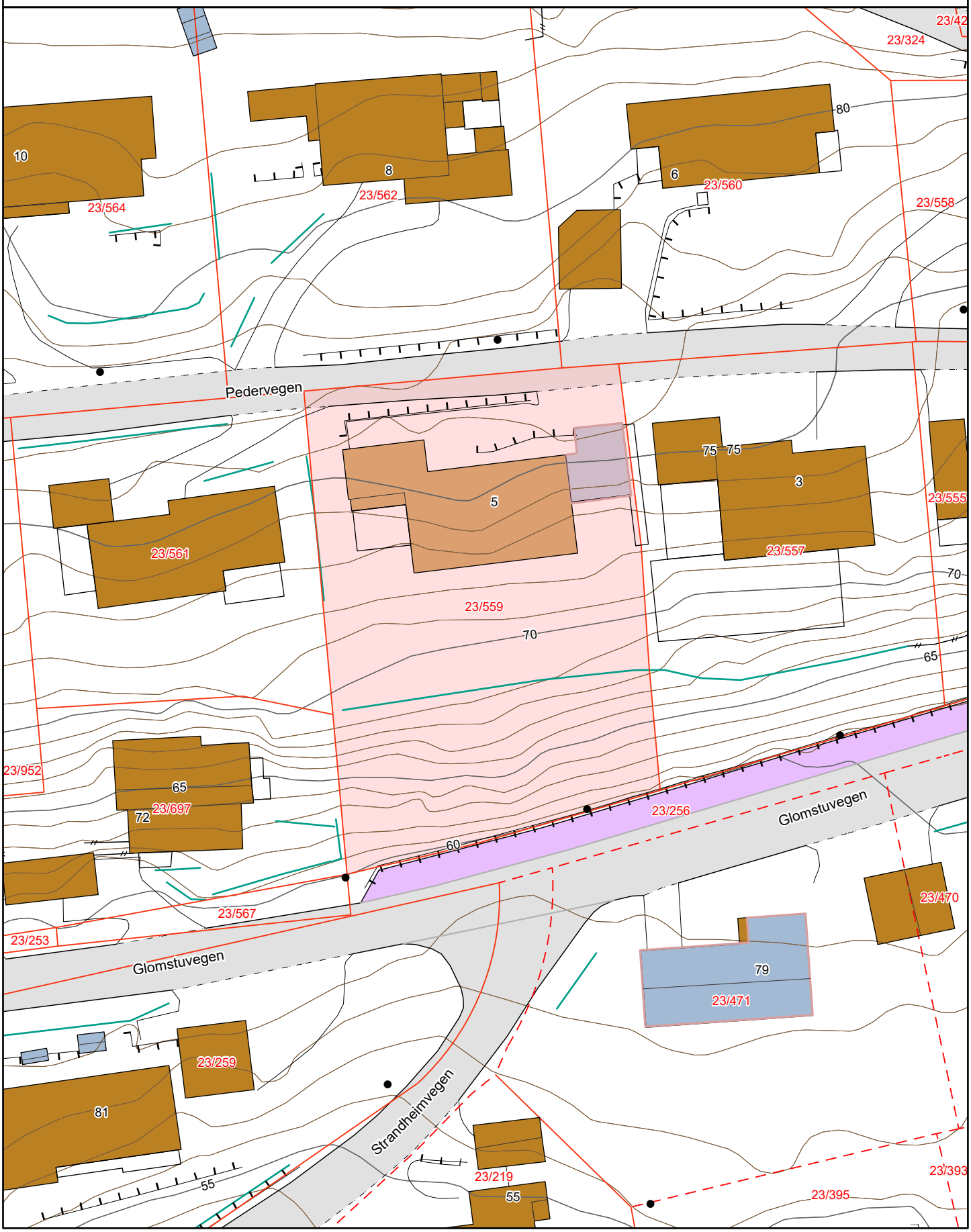
### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 125/0 | 0/0 | 125/0 |
| U01 | Underetasje | 1 | 142,8/0 | 0/0 | 142,8/0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Pedervegen 5, 6410 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/559/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1420 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.12.2025



# Matrikkelkart

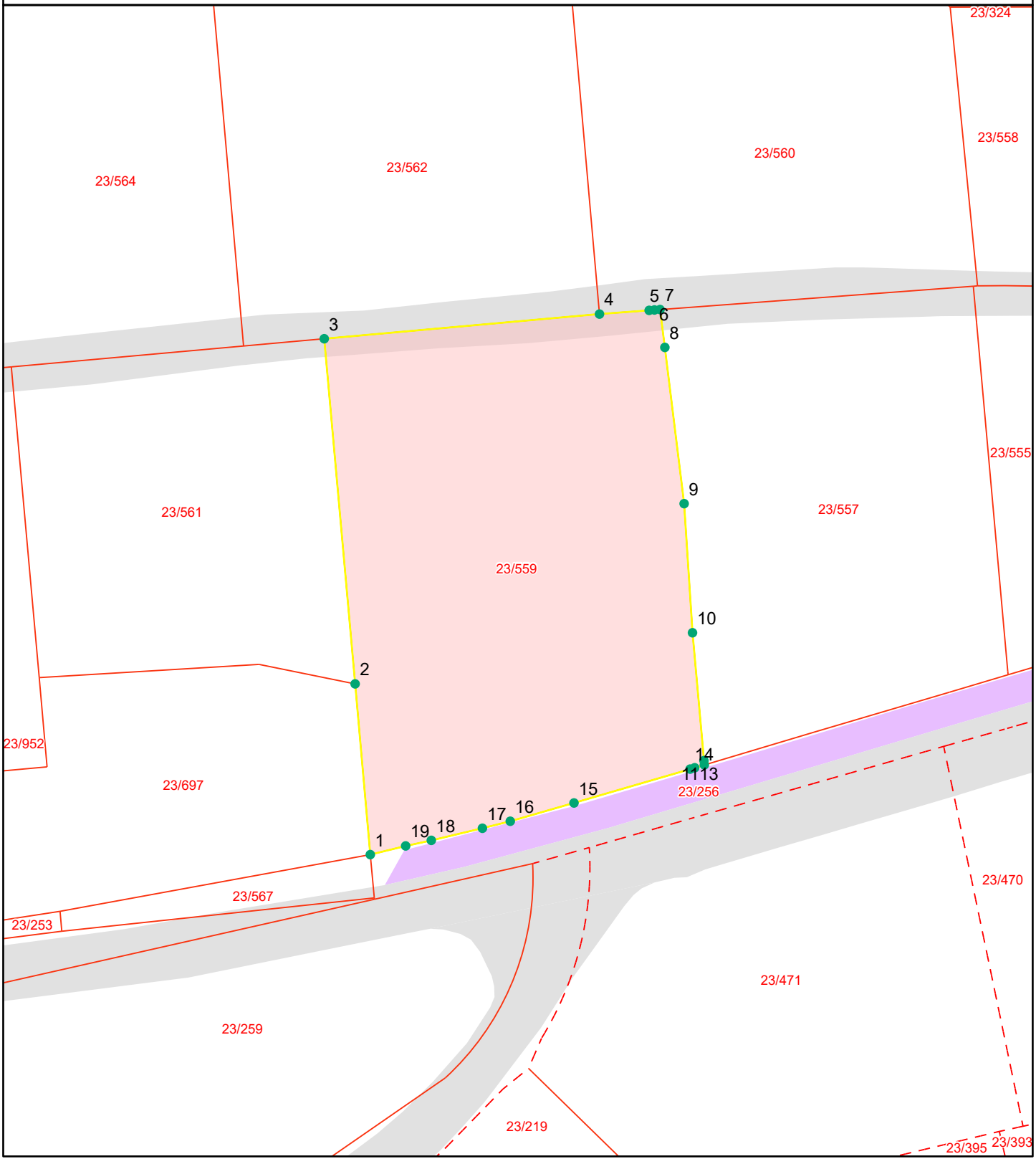
Adresse: **Pedervegen 5, 6410 Molde**
Gnr/bnr: **1506/23/559/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1420 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.12.2025

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: 1420 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6957867.08 | 403819.82 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 15.81 | 0 |
| 2 | 6957882.8 | 403818.42 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 31.97 | 0 |
| 3 | 6957914.58 | 403815.57 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 25.55 | 0 |
| 4 | 6957916.85 | 403840.97 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 4.6 | 0 |
| 5 | 6957917.19 | 403845.55 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 13 | 0.49 | 0 |
| 6 | 6957917.23 | 403846.04 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | Terrengmålt | 13 | 0.52 | 0 |
| 7 | 6957917.27 | 403846.56 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.52 | 0 |
| 8 | 6957913.78 | 403847 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | GPS Fasemåling RTK | 10 | 14.52 | 0 |
| 9 | 6957899.4 | 403848.78 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.94 | 0 |
| 10 | 6957887.51 | 403849.55 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.84 | 0 |
| 11 | 6957875.74 | 403850.61 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.4 | 0 |
| 12 | 6957875.34 | 403850.64 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.93 | 0 |
| 13 | 6957875.08 | 403849.76 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0.44 | 0 |
| 14 | 6957874.95 | 403849.33 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 11.18 | 0 |
| 15 | 6957871.84 | 403838.62 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.13 | 0 |
| 16 | 6957870.15 | 403832.74 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.66 | 0 |
| 17 | 6957869.51 | 403830.17 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 4.86 | 0 |
| 18 | 6957868.39 | 403825.45 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.43 | 0 |
| 19 | 6957867.88 | 403823.08 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.37 | 0 |

Molde kommune

# Grunnkart

Eiendom: 23/559
Adresse: Pedervegen 5
Dato: 17.12.2025
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: 17.12.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 23 | **Bruksnr.** | 559 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Pedervegen 5, 6410 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** 1 420 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# 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** | 0567 |
| **Navn** | Bjørset |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.05.1970 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1394/Reg%20best%20plan%200567.pdf |

| | |
|---|---|
| **Id** | 199807 |
| **Navn** | Glomstuvegen, mellom Britvegen og Bjønnan |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 30.06.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1214/199807_bestemmelser.pdf |




# 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 |
| | | | | |

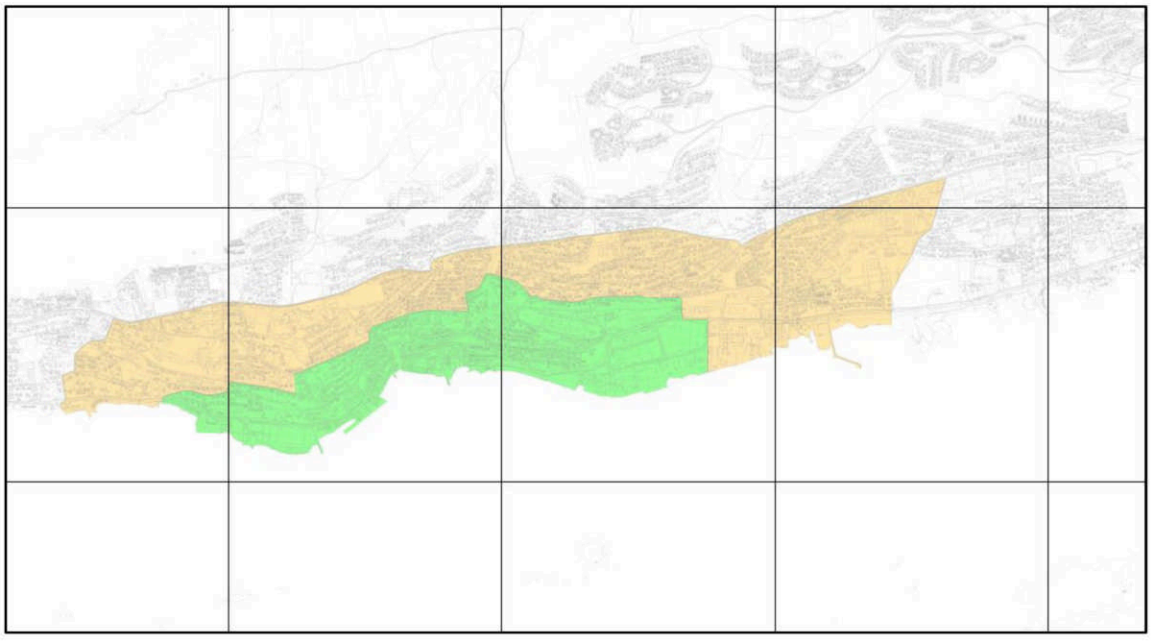
| Sykkelplasser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Virksomhet | P-formål | Sentrum | Indre byområde | Øvrige områder |
| | | Min | Min | Min |
| Forretning/detaljhandel | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | 0,5 | 0,3 |
| Kjøpesenter | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | - | - |
| Kontor | Ppl/100 m² BRA | 1,0 | 1,0 | 0,5 |
| Industri/lager | 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.*

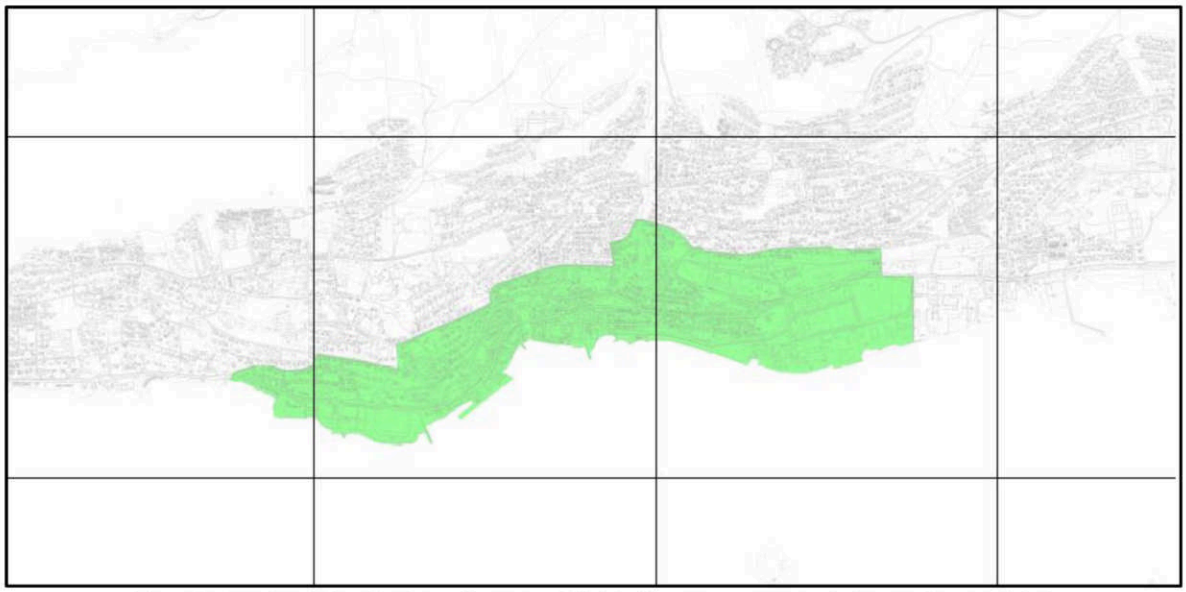
**§ 19.2 Utforming av uterom**

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.

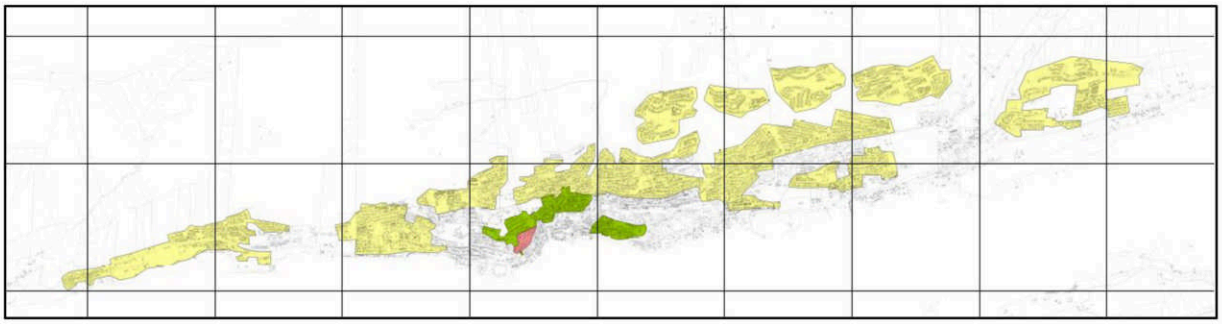
**§ 20.12** Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

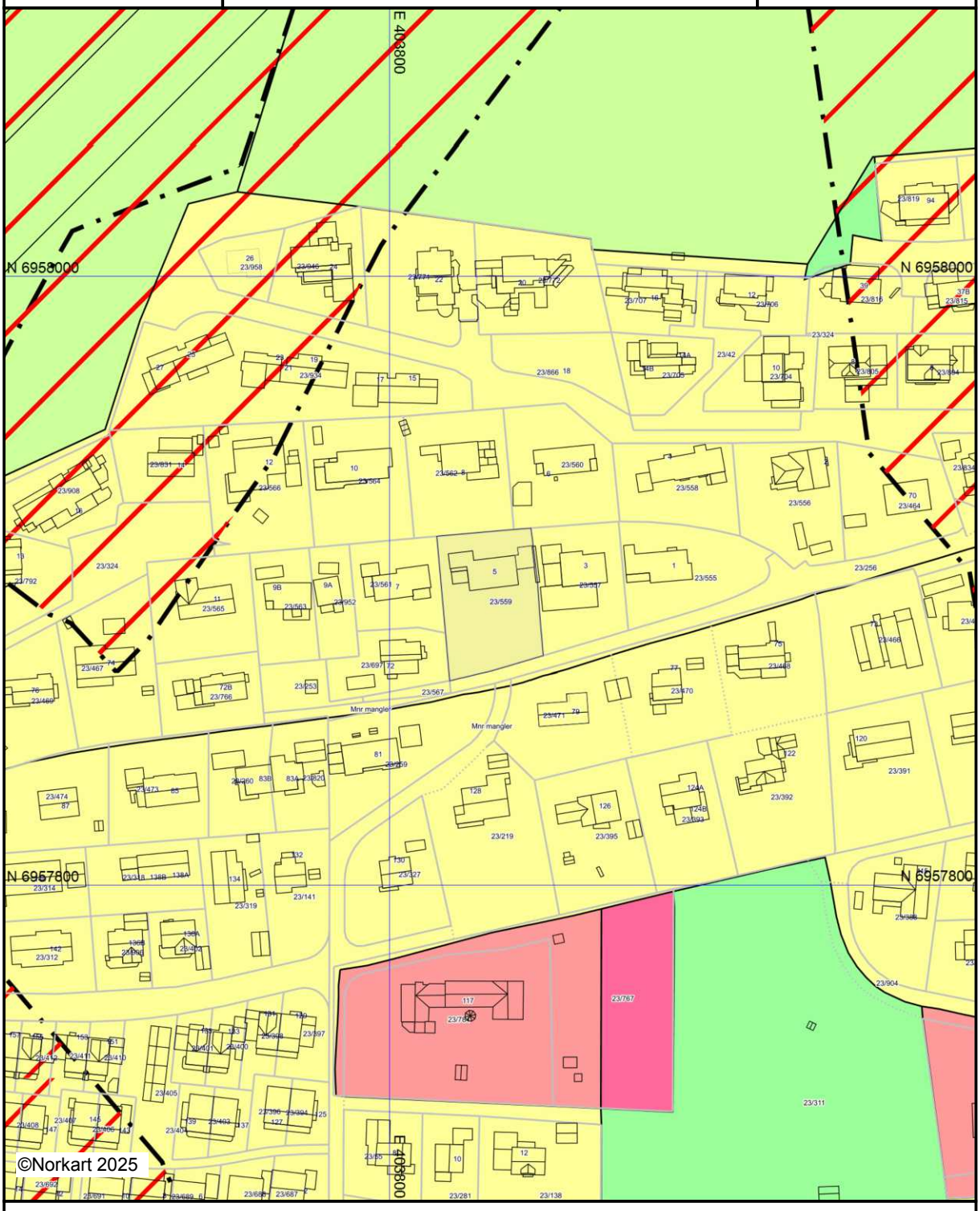
Molde kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 23/559
Adresse: Pedervegen 5
Utskriftsdato: 17.12.2025
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

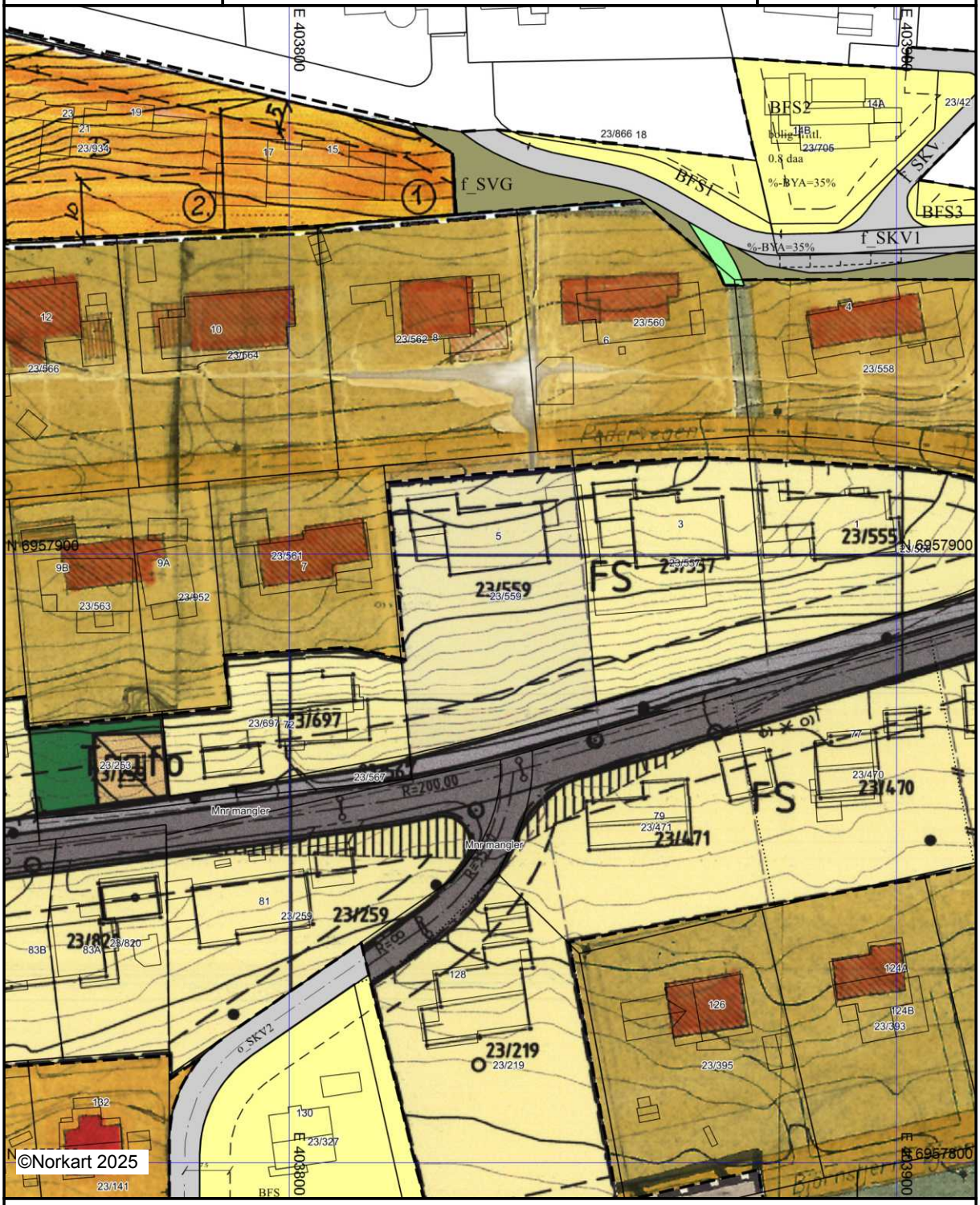
Molde kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 23/559
Adresse: Pedervegen 5
Utskriftsdato: 17.12.2025
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-Bebyggelse og anlegg (PBL*

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

Kjøreveg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser med bestemmelser

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

Turveg

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert parkeringsfelt

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

# TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

## Byggeområder
- Frittliggende småhusbebyggelse
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

## Fareområder
- Transformatorstasjon

## Offentlige friområder
- Offentlige friområder generelt

## Offentlige trafikkområder
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Kjøreveg

## Spesialområder
- Annet spesialområde
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved vei

## Linjetyper
- Eiendomsgrense oppheves
- Bebyggelse foruts. fjernet
- Byggegrense
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Regulert kjørefelt

## Symboler
- Avkjørsel
- Stengning av avkjørsel




| Revisjon | Dato | Saksnr. | Signatur |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Reguleringsplan for

**Glomstuvegen**

mellom Britvegen og Bjønnan

| | |
|---|---|
| Målestokk: | 1:1000 |
| Kartblad: | |
| Forslagstiller: | Molde kommune |
| Dato: | 18.12.04 |

| Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato | Saksnr. | Signatur |
|---|---|---|---|
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | 26.08.98 | | |
| Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn. Plan- og utvid.st | 14.12.04 | 90/04 | |
| Offentlig utleggelse. 21.12.04 - 01.02.05 | | | |
| Plan- og utvidingsstyret | 14.06.05 | 043/05 | |
| Vedtak kommunestyret | 30.06.05 | 050/05 | |

**Molde kommune**

Plan nr.: 199807

Saksbehandler: Lorents Urgård

Tegningsnummer:

## TEGNFORKLARING:

- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- FORRETNINGSBEBYGGELSE
- KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- SMÅHUS
- GARASJE UTHUS
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- INDUSTRIOMRÅDE
- LANDBRUKSOMRÅDE
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- PARKERING
- TRAFIKKØY – MIDTDELER – GRØNTSTRIPE
- FRIOMRÅDE
- FAREOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDER (ANLEGG FOR SMÅBÅTER)
- SPESIALOMRÅDER (FRILUFTSOMRÅDE)
- FELLESAREAL
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planer.

# REGULERINGSFORSLAG
**MED TOMTE OG BEBYGGELSESPLAN**
FOR OMRÅDET:

# BJØRSET

N

EKV 1M

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

MOLDE DEN 30 JANUAR 1968

Otto Mørk  Justin Tregyld

| SAKSBEHANDLING | | ENDRET | |
|---|---|---|---|
| | | 21.3.68 | |
| | | 21.5.68 | |
| | | 2.9.68. | |

| Nr. | Dato | Nr. | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| MÅLESTOKK | REGULERINGSPLAN nr. | TEGNING nr. | Ordning nr. |
|---|---|---|---|
| 1:1000 | 0567 | | |

Kartblad

STADFESTET 14.5.1970

Dato på plankartet: 16.12.04.
Siste revisjon: 07.06.05
Kommunestyrets vedtak:

Plan nr 199807

# MOLDE KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser for
## Glomstuvegen,
## mellom Britvegen og Bjønnan, plan nr 0798.

Formålet med reguleringsplanen er å få plangrunnlag til å bygge ny fylkesveg med gang og sykkelsti/ fortau, langs Glomstuvegen mellom Britvegen og Bjønnan, samt gang og sykkelsti i forlengelsen av Bjørnstreme Bjørnsons veg til Anevegen.

### § 1 – Reguleringsformål

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Arealet innafor reguleringsgrensene er regulert til:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr 1).
  - Frittliggende småhusbebyggelse.
  - Offentlig bebyggelse.

- Offentlig trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr 3).
  - Annen veggrunn (rabatter, grøfter, vegskjeringar og fyllingar).
  - Gang-/sykkelveg.
  - Kjøreveg (kjørebane, vegskulder, busslommer m.m).

- Offentlige friområder (PBL § 25, 1. ledd nr 4).
  - Offentlige friområder generelt

- Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr 5).
  - Transformatorstasjon.

- Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr 6).
  - Annet spesialområde.
  - Friluftsområde.
  - Frisiktsone ved veg.

### § 2 – Byggeområder

2.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Bygningens form.
Bygningssjefen kan kreve at bygninger langs samme gateløp får enhetlig preg. Takform, takvinkel og møneretning kan fastsettes av bygningssjefen.

b. Etasjetall og høyde.
Bygninger kan oppføres i inntil 2. etasjer, etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:1 i byggeforskriftene. I tillegg kan sokkeletasje, hvor terrenget etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Ved slike løsninger kan bygningssjefen sette krav til møneretning for å begrense fasadehøyden.

c. Utnytting av tomta, prosent bebygd areal(%BYA).
For frittliggende småhus maksimalt BYA = 30%.

d. Situasjonsplan, profiler. Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.
Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1: 200 som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet. Nye terrengkoter skal inntegnes på situasjonskartet.
Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 1(jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3). Plassering av garasje skal derfor være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For hver tomt / tomteområde skal det måles inn terrengprofiler som framstilles i målestokk 1:100. Profilene skal legges i tomtegrensene og langs veggliv mot øst og vest. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på nabotomten. Bebyggelse på tilgrensende eiendom skal vises med eksisterende byggehøyder og regulert veg med innlagte veghøyder etter byingeniøren godkjente vegprofiler. Profilene skal angi eksakte høyder med utgangspunkt fra kommunens fastmerker (P.p.punkt). Bygningers høyder og nye terrenghøyder skal framgå av profilene.

Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

For hver boenhet skal det på egen tomt avsettes plass for 1-en garasje og 1 -en biloppstillingsplass.
Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen:
  Avstand minimum 4.0 meter fra regulert veg.
- Garasje med utkjøring paralellt med kjørevegen:
  Avstand minimum 3.0 meter fra regulert veg.

## 2.2 Område for offentlig bebyggelse.

a. For de enkelte delområder i planen skal det utarbeides bebyggelsesplan før byggetillatelse for de enkelte bygg gis. Planen som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, interne friområder, areal for transformatorstasjoner, internt kjøre og gangvegnett, adkomst og parkering.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan i tillegg til bebyggelsesplan kreve utarbeidet høydeoppriss før anmeldelse av det enkelte bygg behandles.

c. Hovedbygning og hage på Rotvold, gnr 22/2, skal inngå i planen som eksisterende anlegg.

## § 3 – Offentlige trafikkområder.

3.1 Annen veggrunn.

a. På regulert veggrunn er det ikke lovlig med andre anlegg eller innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av vegen.

b. Terrenginngrep i samband med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt.
Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes, tilplantes eller behandles på annen måte.
Eventuelle forstøtningsmurer utføres i naturstein av samme kvalitet og utforming som ellers langs offentlige veger i kommunen. Murer skal ha minimum to steinhøyder og maksimum høyde 1,5 meter.
Der innhegninger er nødvendig for sikkerheten kan dette tillates. Innhegningen må plasseres på topp skråning og minst 1 meter bak murfront. Arealet mellom mur og innhegning tilplantes.

3.2 Gang- og sykkelveger, fortau.

a. Gang- og sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Kommunen kan i spesielle tilfelle tillate kjørende atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelvegen dersom dette ikke virker uforsvarlig ut fra sikkerhetsmessige forhold.

b. Arealet mellom mur og gangveg planeres med ensidig fall 1:50, uten grøft.

3.3 Kjøreveger.

I trafikkområda skal det bygges kjøreveger og busslommer. Frisiktsoner, byggegrenser og nye avkjørsler er vist på planen.

## § 4- Offentlige friområder

Det er ikke tillatt med tiltak som hemmer allmennhetens bruk av friområdet.
Skal områdene opparbeides skal det skje etter en plan godkjent av bygningssjefen.

## § 5 – Fareområder

Fareområdet omfatter plass for eksisterende transformatorstasjon.

## § 6 – Spesialområder

6.1 Annet spesialområde.

Spesialområdet omfatter plass for eksisterende transformatorstasjon. Transformatorstasjonen plassering form og farge skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området og godkjennes av bygningsmyndighetene.

6.2 Friluftsområde.

Innenfor området er det ikke tillatt å gjøre tiltak som ødelegger området sin verdi som friluftsområde. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

6.3 Frisiktsone ved veg.

Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være frisikt over et nivå som ligger 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene.

## §7- Fellesbestemmelser

7.1 Støydempingstiltak.

a. Innenfor områdene som blir utsatt for støy på grunn av flytting av vegen skal det gjennomføres støydempende tiltak. Tiltakets plassering, omfang og høyde bestemmes ved gjennomføring av planen.
b. Utendørs støykrav tilsvarende 60dBA for bestående hus og 55dBA for nye hus legges til grunn.

c. For nye hus og hovedombygginger kan kommunen kreve at det må utføres fasadetiltak der beregnet/målt innestøy fra vegtrafikken overstiger 30dBA.

7.2 Øvrige bestemmelser.

a. Terrengforskjeller bør opptas med skråninger som tilpasses og danderes mot eksisterende terreng. Større forstøtningsmurer bør ungås.

a. Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

b. Ingen eiendom kan innhegnes mot veg uten kommunens samtykke. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal utførelse, høyde og farge godkjennes av kommunen. Tiltaket må ikke hindre siktforholdene mot veg.

c. Etter at reguleringsbestemmelsene er vedtatt er det ikke lov å inngå avtaler som er i strid med disse bestemmelsene.

d. Når særlege grunnar talar for det, kan det faste utvalget for plansaker godta mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen innafor ramma av bygningslov og bygningsvedtektene i kommunen.

AREALPLANSJEFEN I MOLDE

Vedtatt i Molde kommunestyre den 30. juni 2005, sak 50/05.

Ordfører
Jan Petter Hammerø
MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

0567

Plan nr 0567
Plan nr 1372
Plan nr 1473
Plan nr 0374
Plan nr 1574
Plan nr 1674
Plan nr 0175
Plan nr 0976
Plan nr 1077
Plan nr 2384

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRSET-OMRÅDET, MOLDE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2.

Området er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friområder.
C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.
D. Tomter for konsentrert boligbebyggelse.
E. Tomter for industri.
F. Anlegg for småbåter.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i pkt.G.

---

### A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

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

§ 4.

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

### B. Offentlige friområder.

§ 5.

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

### C. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 6.

Det enkelte hus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelsen.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 14 mai 19 70

§ 7.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform.

§ 8.

Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 9.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate på 35 m2.

I tillegg må opparbeides plass for henstilling av minst én bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Om nødvendig kan bygningsrådet påby at garasjer for naboeiendommer bygges i grenselinjen, men bak byggelinjen.

Garasje kan tillates sammenbygd med bolighuset.

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

§ 10.

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

§ 11.

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

D. Konsentrert boligbebyggelse.

§ 12.

Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

På eget tomteområde skal det utlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr.leilighet. En av disse skal være i garasje eller car-port.

§ 14.

Forhager, mellomrom mellom bebyggelsen og ubebygde deler for øvrig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en plan for hvert felt som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat o.l.

§ 15.

Innhegning av forhager og grøntanlegg, samt oppsetting av delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

E. Tomter for industri.

§ 16.

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

§ 17.

Ved utvidelser av eksisterende bedrifter eller ved nyanlegg må det tas spesielle hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Anlegg som kan virke sjenerende ved støy, røyk, støv e.l. kan ikke tillates.

§ 18.

Innenfor de avsatte industriområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges boliger i tilknytning til virksomheten.

F. Anlegg for småbåter.

§ 19.

Området vest for Lillevikberga skal nyttes til fellesanlegg for opplag av småbåter.

Det skal, før bygningsrådet behandler enkelte bygg, framlegges samlet plan for hele området som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Området vest for industriområdet kan bebygges med enkeltstående naust hvis bygningsrådet samtykker i det. Før tillatelse gis til oppføring av et enkelt bygg, skal det foreligge bebyggelsesplan og avkjørselsplan for hele området. Avkjørselsplanen skal være godkjent av vegvesenet.

G. Fellesbestemmelser.

§ 21.

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

Fellesgarasjer eller småverksteder kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige, jfr.også § 11.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 22.

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

§ 23.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 24.

Der det ikke er vist på planen skal etasjeantall og høyde godkjennes av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72.

§ 25.

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje ved hekk eller buskplanting og kantstein.

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

§ 26.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 27.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på nabo eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

§ 28.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.

Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friområde der dette virker naturlig og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående eller lekende.

§ 29.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse.

§ 30.

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

ooOoo---

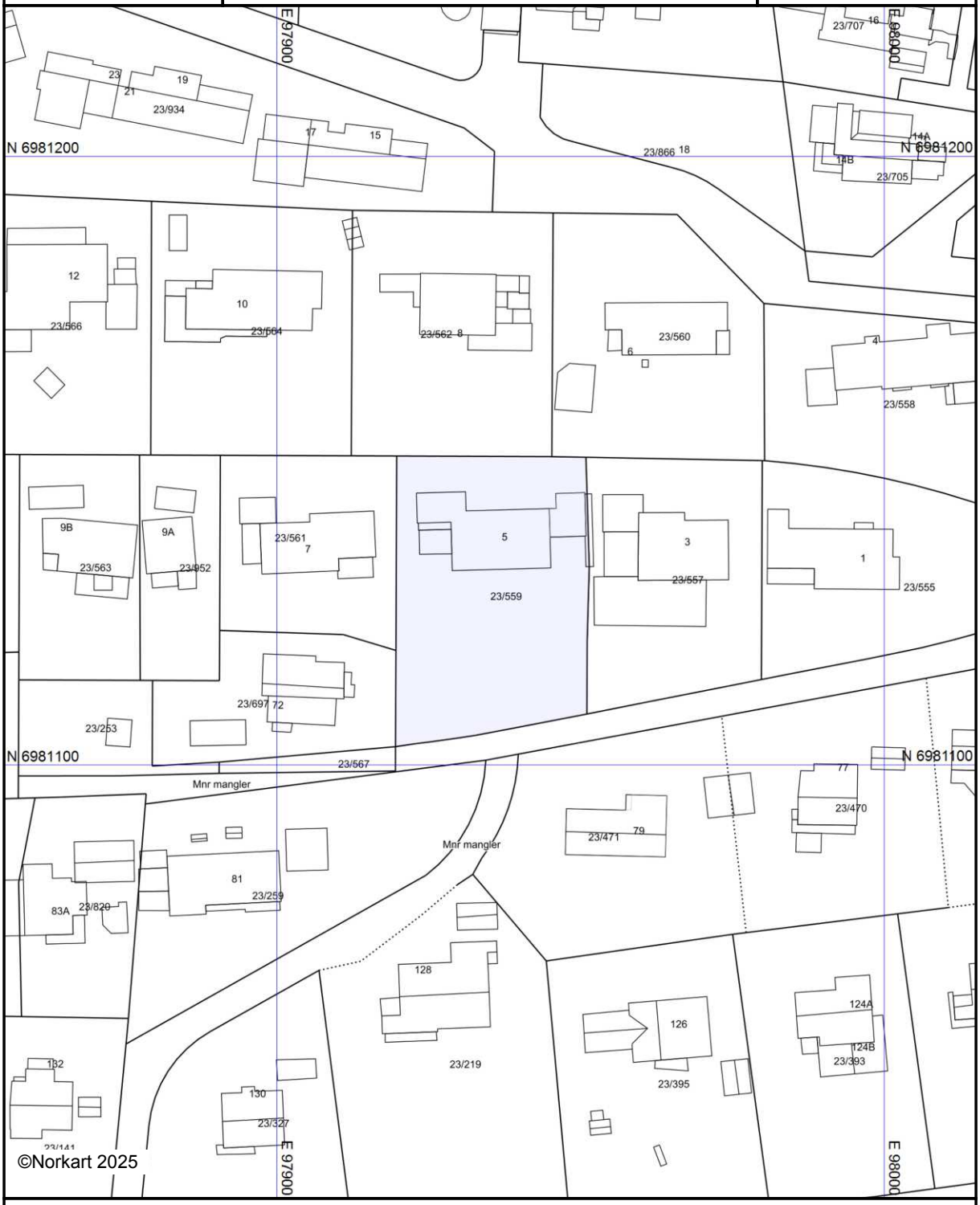
Molde kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/559
Adresse: Pedervegen 5
Dato: 17.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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

**Tegnforklaring**

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

# INNFLYTTINGSTILLATELSE

*Byggherre :* Sverre Skeie, Bjørset.

*Eiendom :* ..... *g.nr.* 23 *b.nr.* 239

*Arbeidssted :* Bjørsetlia

*Ansvarshavende :* Sverre Paulsen

I medhold av bygningslovens § 142 pk. 3 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeide som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen 1. juni 1965. slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 142 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning : Ja.

kloakkledning : Ja.

renovasjon : Ja.

Pipeattest må innleveres før 1. mars 1965.

innflytting kan skje den : Straks.

*Molde, den* 16. februar 1965.

Otto Vold

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE

*Følgende arbeide gjenstår :*

1. Ytterpanel mot balkong øst må fjernes fra betong (beslag).
2. I vedbod i kjeller må vegger og dekke renskes for bandjern,
3. kvister sårflikkes og min. slammes.
4. Betongfundament for espalier syd må gjøres større.
5. Belistning ved tak i skap i barnerom.
6. Tak i garasje må kles med eternit (forskr. kap. 36 § 1, pkt. 1).
7. Der bør sørges for ventilasjonsåpninger i dør til bad, W.C. og
8. til kjellerrom.
9. 
10. 

MOLDE BYGNINGSRÅD

# UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

3. mars 1964.

SAK nr. 12/64.

Byggemelding dat. 11/12-63 for Sverre Skeie, anmeldt av ark. Knut P. Bugge, for enebolig i Bjørset-lia.

Vedtak:

Byggeplanene godkjennes. Alt arbeid må utføres i samsvar med lov og byggeforskrifter og ansvarshavende må oppgis. En bemerker at dør til soverom i underetasje må snues slik at den ikke kommer for nær ovn og feieluke.

Rett utskrift:

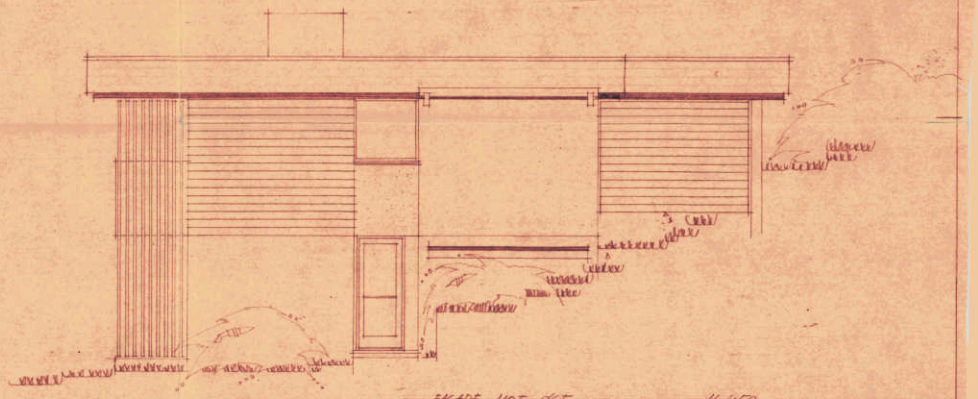
Molde bygningssjefs kontor

Går til herr Sverre Skeie, Øvre vei 9, Molde, til underretning.

Forøvrig har byggekontrollen bemerket:

1. Utgangsdør fra gang i underetasje vest kan ikke åpnes skikkelig hvis sprinklene foran vindu i bad skal utføres som tegningen viser.
2. Dør i matbod kan med fordel flyttes 55 cm lenger østover.
3. Hoveddør fra gang i underetasje øst kolliderer med dør til soverom. Det antas at det ville være en fordel om dører i underetasje fikk slagretning inn i rommene istedenfor ut i den smale gangen.

Ds.

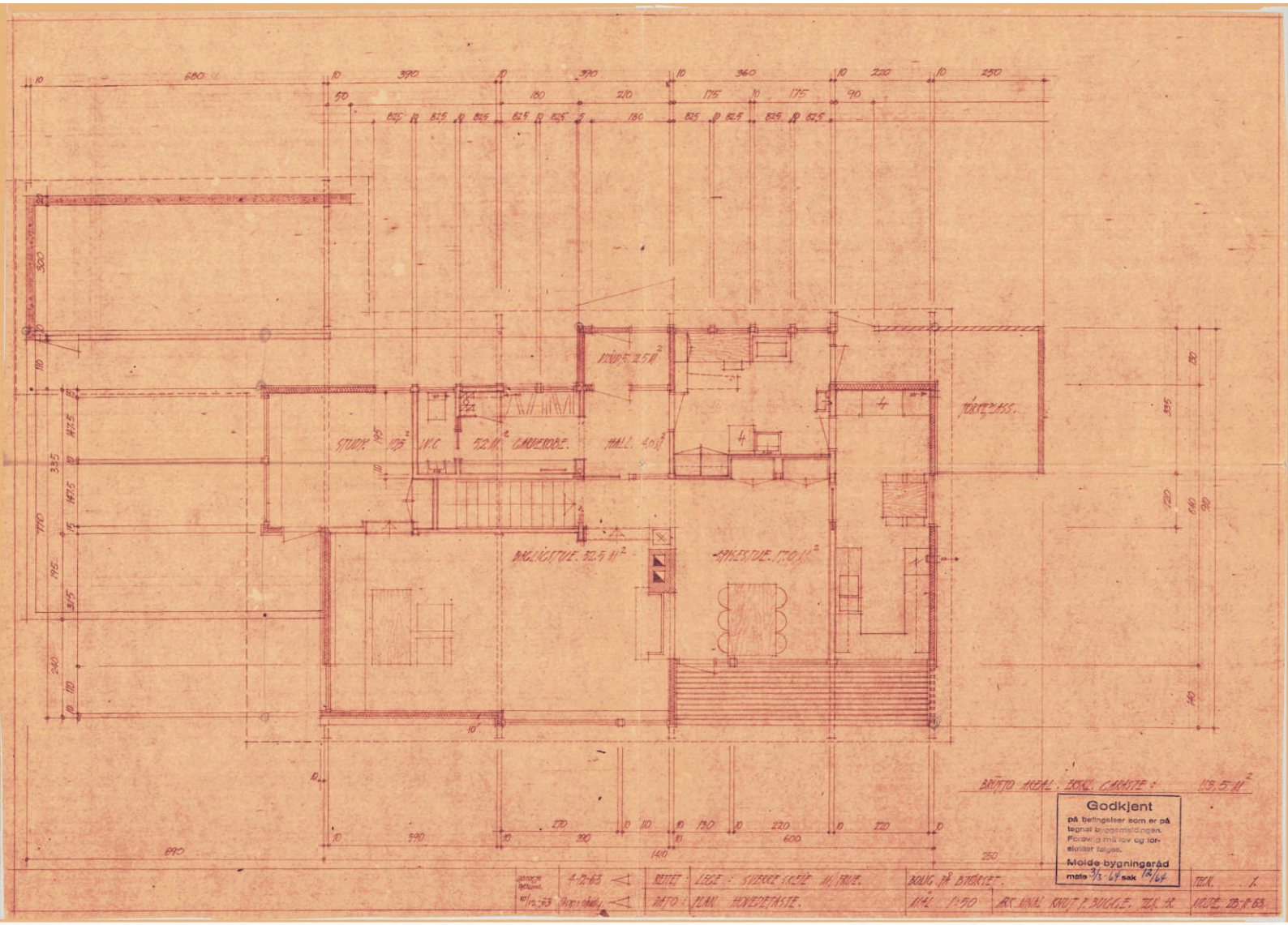


FASADE MOT ØST. M. 1:50.

Godkjent
på betingelser som er på tegnet bygningsmyndighets
Følges må nøy og nøy
eiendom følges.
Molde bygningsråd
molde 5/12-64 sekr. 12/64

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| dessins | Stettet: | Bolig: Sverre Skeie m/ fru. | Bolig på Bjørset. | Tegn. 5 |
| 10/12-63 | Bolig: | fasade mot øst | målt: 1:50 | Arkitekt Knut Bruppe. Tegn. dr. Meldt: 25/11-63. |

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

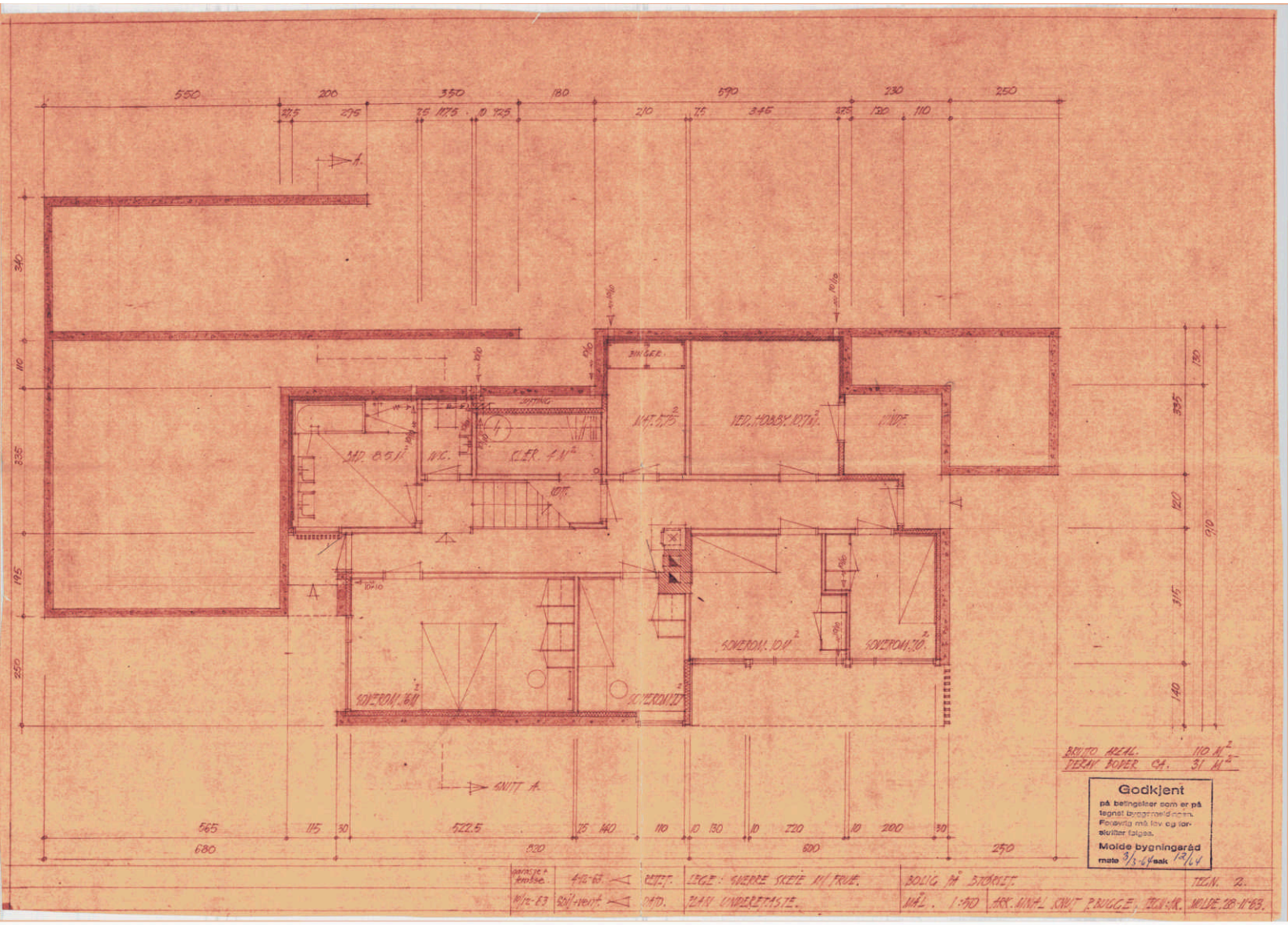



BRUTTO AREAL. BOLIG. GARASJE: 119.5 M²

Godkjent
på betingelser som er på tegnet byggemeldingen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
møte 9/2-64 sak 12/64

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-12-63 | RETTET: | LEGE: SVERRE LOSET AS/TRUE. | BOLIG PÅ BYDELSET. | TEGN. | L. |
| 10/12-63 | MATO: | PLAN. HOVEDETASJE. | M/L 1:50 | ARK. UNNE KNUT P. BUGGE. TEL. NR. | DATE 28.11.63. |

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

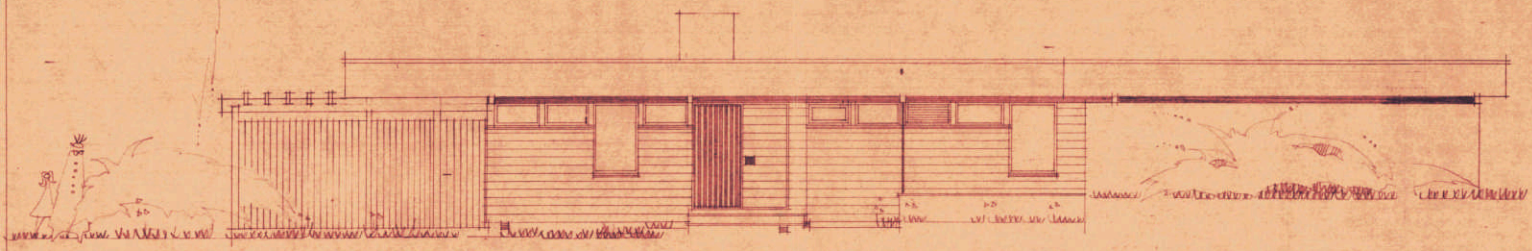



BRUTTO AREAL 110 M²
TERRY BOPER CA. 31 M²

**Godkjent**
på betingelser som er på tegnet byggemeldelse.
Forøvrig må lov og forskrifter følges.
**Molde bygningsråd**
mate 3/3-64 sak 12/64

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| garasje å kmbse. | 4½-63 | NETT. | EIGE: SVERRE SKEIE M/FRUE. | BOLIG PÅ BYBROLI | TEGN. 2. |
| M/c-E3 | SOIL+vent. | DATO. | TEGN UNDERETASJE. | MÅL. 1:50 | ARK. KONT. SNITT BRUGE. TEGN.NR. MOLDE 28-11-63. |

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

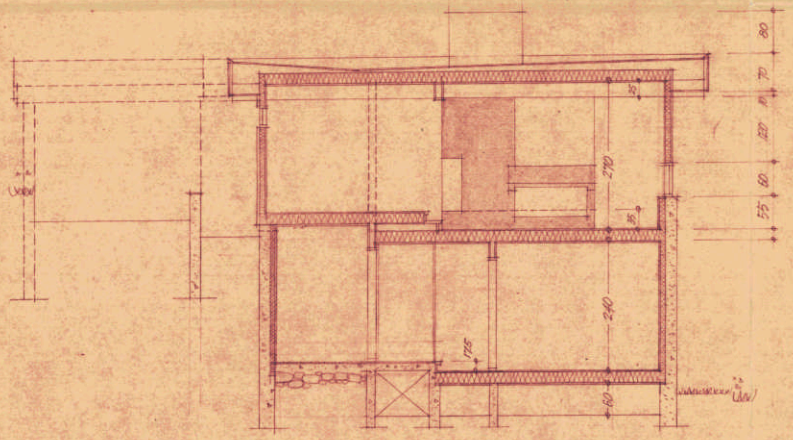


fasade mot nord. m. 1:50

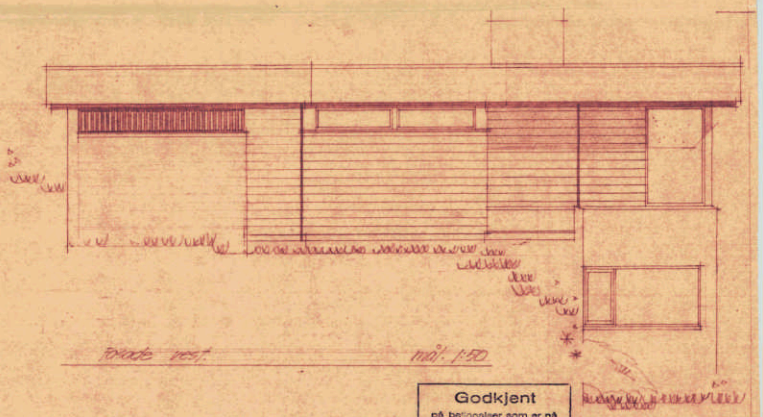
Godkjent
på betingelser som er på tegnet byggemeldingen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde byggningsråd
møte 3/1 64 sak 1/64

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| arkitekt: finn tigerstedt | tegnet: | bygn.: Gerve Skeie mf fruer | bolig på Bjelset | | tegn. nr. 6. |
| dato: 10-12-63 | dato: 4-12-63. | tegning: fasade nord. | målestokk: 1:50 | arkivnr. | dato: 28-11-63 |

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




Snitt A-A.

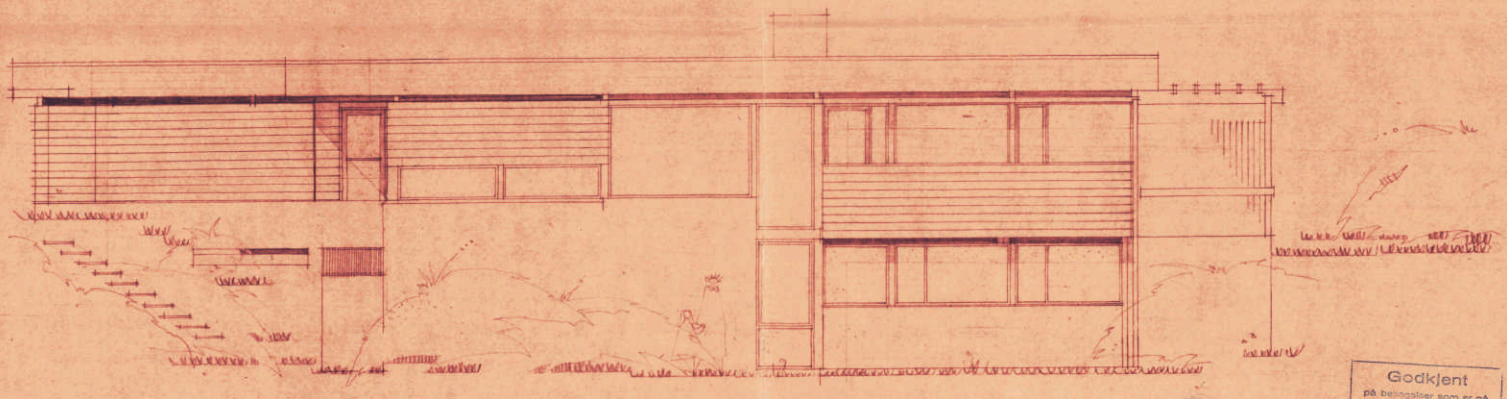


Fasade vest. mål: 1:50

**Godkjent**
på betingelser som er på tegnet byggemeldingen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
**Molde bygningsråd**
møte 9/5-64 sak 12/64

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19/2-63 | Tegnet: | Inge. Sverre Skeie m/frue | Bolig på Bjørset | | Tegn. 3. |
| gjems | Dato: | Snitt, fasade vest. | mål: 1:50 | Arkitektkontor Knut Bjørge Tom Nr. | Molde 28.11.63 |

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



fasade øst m. 1:50.

Godkjent
på betingelser som er på tegnet kommentarene.
Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
dato 3/5-64 sak 12/64

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| dannelse | rettet | Lege Sverre Skeie m/frue | Bolig på Bjørset | tegn. f. |
| 10/12-63 | 1/10 | fasade øst | målt 1:50 | Arkt. m.v.a/f. Knut F. Bugge. tegn. K. Lokke 26-11-63 |

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhuset, 6400 Molde
Tlf 71 21 92 00

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan – og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99, nr 2 og 3.
Saksbehandler: Leif Arne Hope

| Byggherre (navn/adresse) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hans Bjarne Kleven, Pedervegen 5, 6400 Molde | | | | | | | | |
| Eiendommens adresse | | | | | | Gnr/bnr | Festenr | Seksjonsnr |
| Pedervegen 5 | | | | | | 23/559 | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbeidets art | | Nybygg | | Riving | | | Bruksareal BRA |
| | X | Påbygg/tilbygg | | Masseuttak/fylling | | Underetasje | 11 m² |
| | | Endring | | Annet – beskriv | | 1. etasje | |
| Byggets art | X | Bolig | | Fritidsbolig | | 2. etasje | |
| | | Garasje | | Driftsbygning | | 3. etasje | |
| | | Uthus | | Annet – beskriv | | 4. etasje | |

| Dato søknad | Dato vedtak | Sak nr | Tomteareal | 5. etasje | |
|---|---|---|---|---|---|
| 07.03.94 | 15.03.94 | Melding | | | |
| Offentlig kloakk X | Offentlig vann X | Slamavskiller | | | |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og det gis hermed midlertidig brukstillatelse for:
Tilbygg til enebolig

| | |
|---|---|
| Totalt | 11 m² |
| Røykpipe 1.–3. | |
| Røykpipe 4.etg. | |

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdig innen:

Ferdigattest i hht plan– og bygningslovens § 99 nr 1 kan først utstedes når ovenfor nevnte pålegg og merknader er utført. Byggherren må selv ta kontakt med bygningskontrollen for dette.

| | |
|---|---|
| Anmelder | |
| Ansvarsh. | |

| Sted | Dato | |
|---|---|---|
| Molde | 08.08.94 | for Bygningssjef Leif Arne Hope |

| Kopi sendt | Byggherre | Ansvarsh. | Anmelder | Kemner | Folkeregisteret | Brannsjefen | Rørleggerkontrollen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | X | | | X | X | X | X |

**MOLDE KOMMUNE**
**BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN**

Hans Bj. Kleven
Pedervn. 5,
6400 Molde.

| Arkiv: | Sak: | Deres ref.: | Saksbehandler: | Molde: |
|---|---|---|---|---|
| 23/559 | | | Ståle-Jakob Valø | 15. mars 1994 |

**VEDR. MELDING OM TILBYGG TIL BOLIG I PEDREVN. 5.**

Vi har mottatt Deres "melding om mindre byggearbeider på boligeiendom", datert 07.05.94, for oppføring av tilbygg til bolig. Tilbygget har BRA = 11 m2.

Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens (plb) § 86 a, kfr. også byggeforskriftenes (BF) kap. 15.

Følgende forutsetninger må oppfylles:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med bygningsloven, herunder gjeldende reguleringsbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgiving.

2. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m., kfr. pbl § 74.2.

3. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Med hilsen

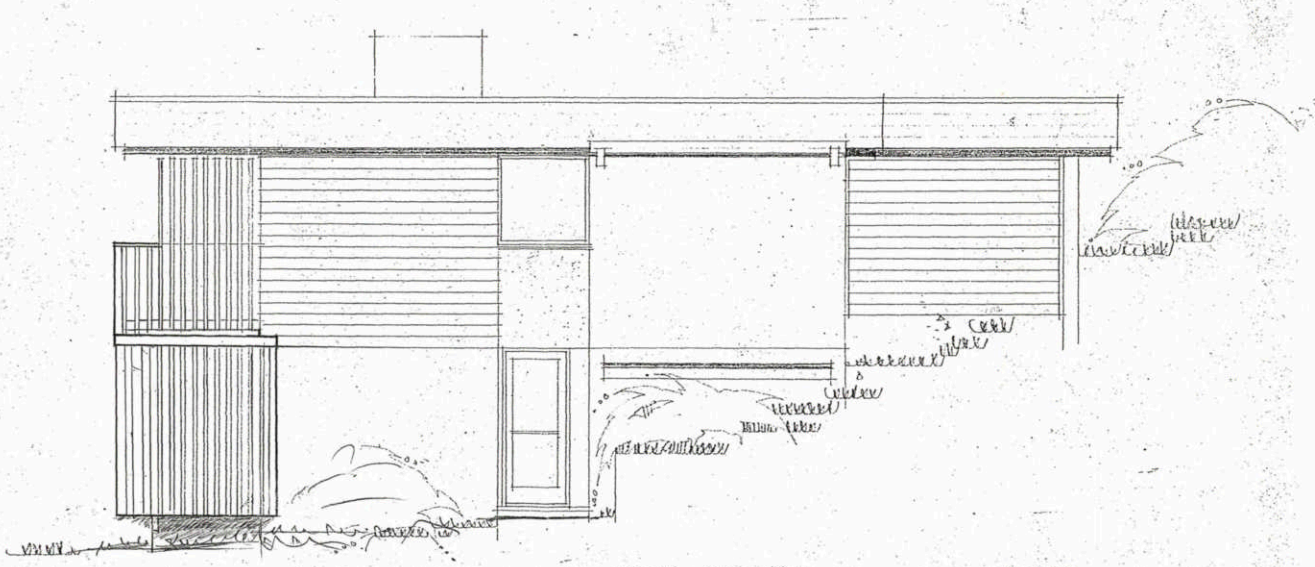
Trond Lage Edvardsen

S.J. Valø.
Ståle-Jakob Valø

Vedlegg: Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 2 til byggetillatelser. Boliger", datert 01.04.93.

**Kontoradresse:** Rådhuset 6400 MOLDE
**Postadresse:** Postboks 53 6401 MOLDE
**Telefon:** 71 21 92 00
**Telefax:** 71 25 78 89

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
09. MAR 1994
ARK. NR.

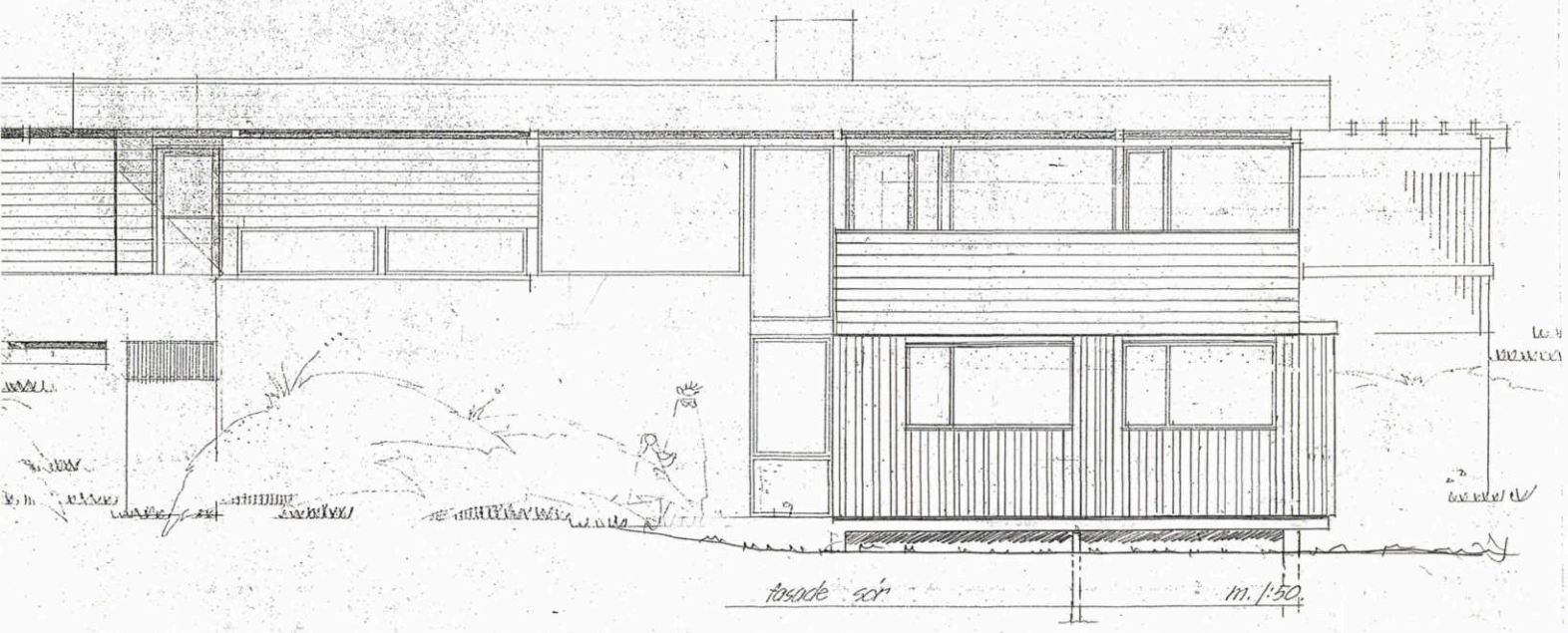


FASADE MOT ØST. M. 1:50.

**BOLIGHUS PEDERVEGEN 5**
**FASADE ØST**
**M 1 : 50**

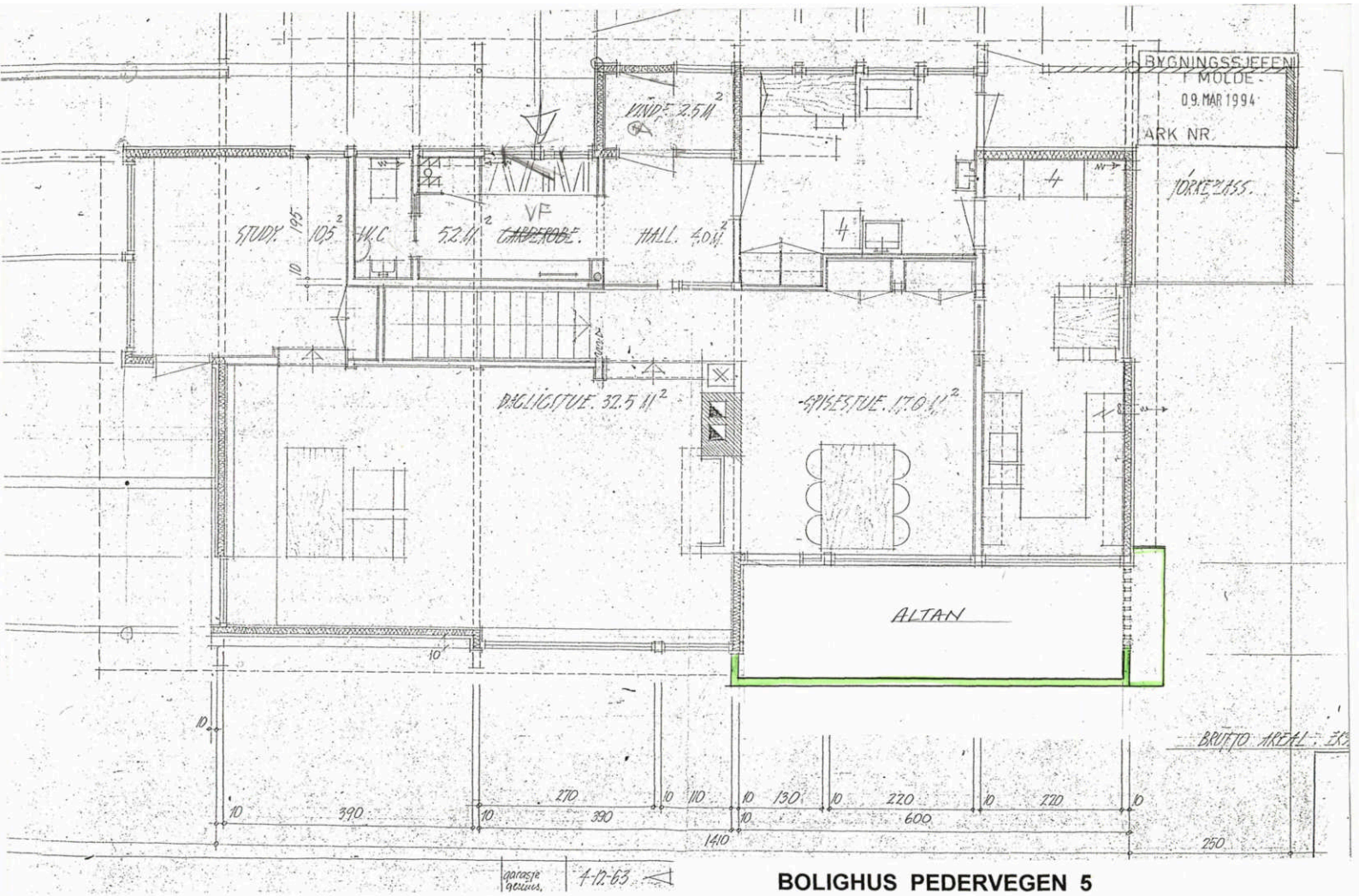
MOLDE 050394 ODDMAR SÆTER

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
09. MAR 1994
ARK NR.




**BOLIGHUS PEDERVEGEN 5**
**FASADE SYD**
**M 1 : 50**

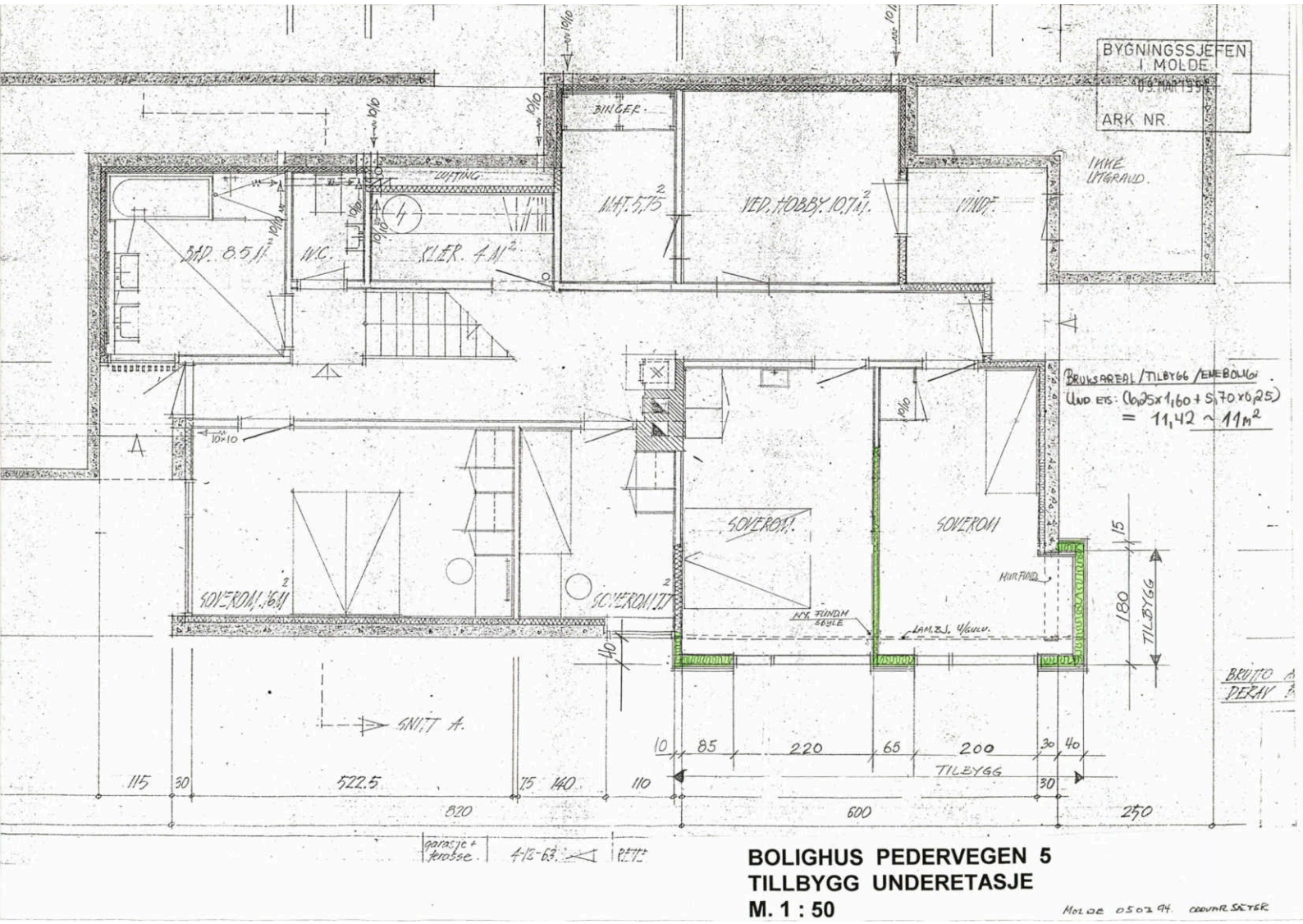
MILDE 050394 . CORNELIUS SÆTER



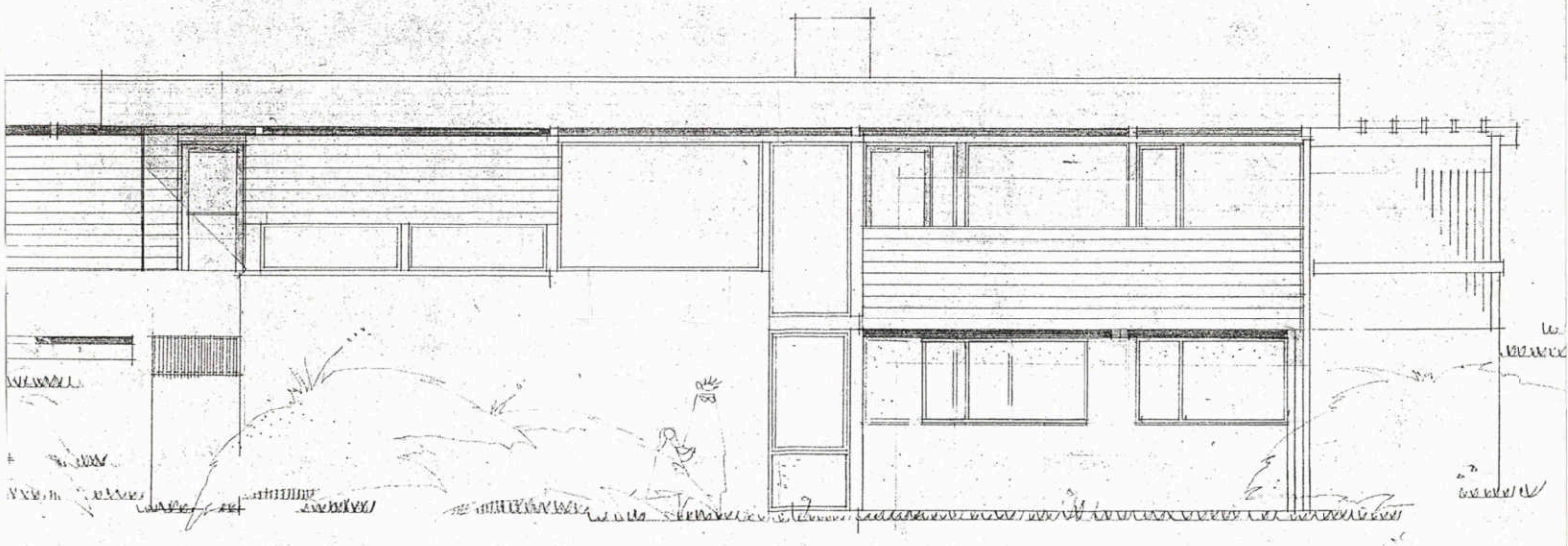

garasje gesims 4-12-63

**BOLIGHUS PEDERVEGEN 5**
**ALTAN 1. ETASJE**
**M 1 : 50**

MOLDE 05.01.96 ODDVAR SÆTER


BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
ARK NR.
IKKE UNGRAVD.
BINGER
VASK
BAD. 8.51 m²
W.C.
KLER. 4 m²
M.HT. 5,75 m²
VED. HOBBY. 10,71 m²
VINDF.
SOVEROM 1.6 m²
SOVEROM 1.7 m²
SOVEROM 1.
SOVEROM
HVITMAL
NY TUNDM SKYLE
LAM. BJ. YKULV.
SNITT A.
BRUKSAREAL / TILBYGG / EKSBOLIGI
UND ETS: (6,25 x 1,60 + 5,70 x 0,25)
= 11,42 ≈ 11 m²
TILBYGG
garasje + frobbe.
4-15-63.
PETT
BOLIGHUS PEDERVEGEN 5
TILBYGG UNDERETASJE
M. 1 : 50
MOLDE 05.02.94. ODDVAR SÆTER

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
09. MAR 1994
ARK. NR.

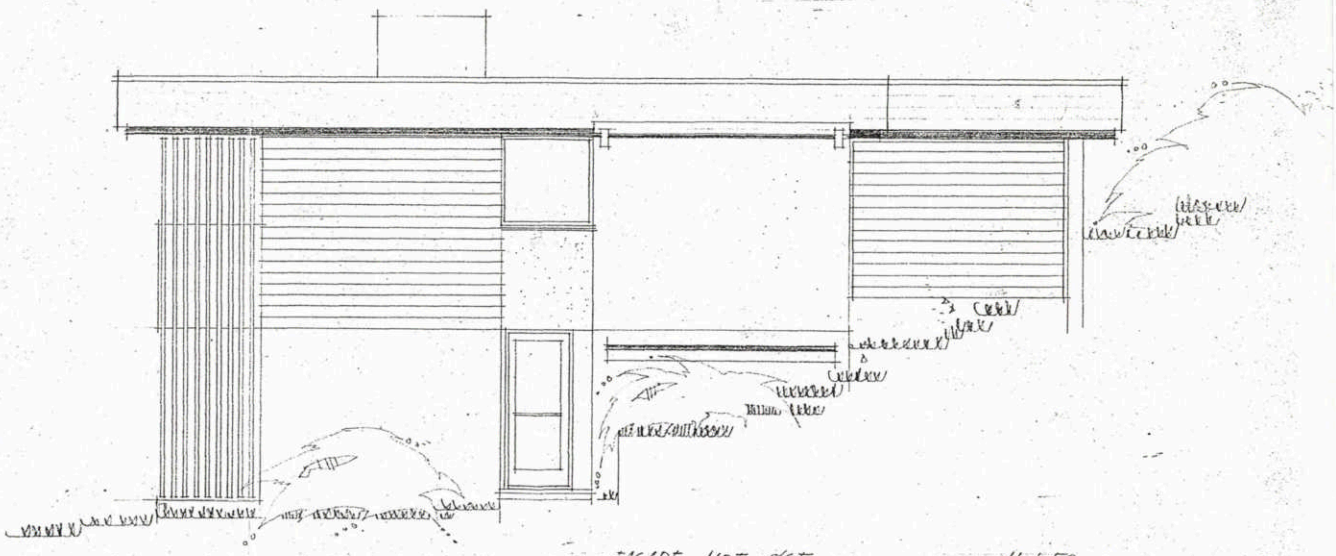


fasade sør m. 1:50.

PEDERU. 5

NÅV. BYGG.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
09. MAR 1994
ARK NR.



FASADE MOT ØST. M. 1:50.

PEDER V. 5
NÅV. BYGG.

Godkjent
på betingelser som er på tegnet byggemeldingen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
møte 3/3-64 sak 12/64

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-25/00766-8 | Ane Nygård | 10.03.2026 |

## 23/559 Pedervegen 5, Ferdigattest for endring av bygg og garasje

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 23 / 559 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | Arkitektene bbw as |
| Ansvarlig prosjekterende: | Arkitektene bbw as |
| Ansvarlig prosjekterende: | O A SANNE AS |
| Ansvarlig prosjekterende: | LØVÅS BETONG Grim Løvås |
| Ansvarlig prosjekterende: | TØMRER HOLDEN |
| Ansvarlig utførende: | O A SANNE AS |
| Ansvarlig utførende: | LØVÅS BETONG Grim Løvås |
| Ansvarlig utførende: | TØMRER HOLDEN |
| Tiltakshaver: | Heine Bakke |

### Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av egen boenhet i sokkeletasjen, bruksendring av rom i sokkeletasjen i eksisterende boenhet og for garasje.

Denne ferdigattesten vil erstatte ferdigattest BYGG-25/00766-6, hvor garasje ikke var nevnt.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Ane Nygård
byggesaksbehandler

Stine Ugelvik Kanestrøm
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Mottakere:
Arkitektene bbw as

Kopi til:
Heine Bakke

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 25.08.2025. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-25/00766 og i vedtak 16/384 i sak 2016/2313.

## Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

# Melding om vedtak
**Nr. 16/384**

Solrun Kleiven og Heine Bakke
Pedervegen 5
6410 MOLDE

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2016/2313-9 | Lone Kjersheim | 23/559 | 04.08.2016 |

## Dispensasjon og tillatelse til riving av eksisterende tørkeplass og oppføring av ny garasje, gnr. 23 bnr. 559, Pedervegen 5. Solrun Kleiven og Heine Bakke

**Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.**

### SAKSOPPLYSNINGER

| | |
|---|---|
| Gnr/bnr: 23 / 559 | Byggested: Pedervegen 5 |
| Ansvarlig søker: | Tiltakshaver: Solrun Kleiven og Heine Bakke |
| Søknad mottatt: 07.07.2016 | Dato for (eventuell) etterlysning: 27.07.2016 |
| Komplett/klar for behandling: 03.08.2016 | Grad av utnytting (% BYA): 14,5 |
| Tiltakets BRA: +21,2 $m^2$ | Tiltakets BYA: +25,2 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| Tilknytning til avløp: offentlig | Overvann: avløp |

| |
|---|
| I kommunedelplan for Molde by 2000-2010 er eiendommen avsatt til: boligområde |
| I reguleringsplan for Glomstuvegen, mellom Britvegen og Bjønnan, 199807, er eiendommen avsatt til: frittliggende småhusbebyggelse |

*Tiltakets art*
Det søkes om tillatelse til riving av eksisterende tørkeplass og oppføring av ny garasje.

*Tidligere vedtak i saken*
Avtale rundt bygging av garasje over VA-anlegg klartgjort i «Avtale om VA-anlegg og erverv av grunn til fortau», punkt 3, mellom Molde kommune og Kleiven/Bakke signert henholdsvis 09.09.2015 og 23.08.2015.

*Innkomne uttalelser og merknader:*
Molde bydrift har i e-post av 03.08.2016 gitt uttalelse om at avstanden på 5 meter til veg kan godtas. Det foreligger ellers ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

### KOMMUNENS VURDERING

*Avklaring i forhold til plangrunnlaget*
Reguleringsplanen er gjeldende plan. Tiltaket vurderes å være i tråd med formålet i gjeldende plan, men i strid med byggegrense mot veg.

*Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming*
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

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

*Naturmangfold og kulturminner*
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

*Tilknytning til infrastruktur*
Tiltaket knyttes til eksisterende infrastruktur.

*Dispensasjon*
Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg.
Søker begrunner søknaden med utgangspunkt i tiltakets utforming, hvor den gjennomsiktige spalteveggen gjør at det ikke blir vesensforskjell for naboer hvorvidt garasjen står for seg selv eller er sammenbygget. Det er i etterlysningsbrev fra Molde kommune tidligere opplyst om at det i reguleringsbestemmelsene åpner for at frittliggende garasjer som plasseres vinkelrett på veg kan plasseres inntil 4 meter fra veg.
Søker argumenterer videre for at boligen får en bedre og enklere adkomst, hvor en kan gå tørrskodd fra garasje til boligens inngang.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen.

Tiltaket vurderes å tilfredsstille forhold som trafikksikkerhet og miljø og ligger nært ved å fylle kravene i reguleringsplanen. Vi viser til uttale fra Molde bydrift i e-post av 03.08.2016 hvor det godtas en avstand på 5 meter i fra veg. Hensynet bak bestemmelsene om avstand vurderes å være ivaretatt.

Forhold som taler for:
- Funksjonell utformet løsning
- Plassering av garasje som utnytter forholdene på tomten
- Avvikene i forhold til at tiltaket ville unngått dispensasjon er små

Forhold som taler mot:
- Tiltaket kan være utsatt med tanke på vedlikehold på kommunal veg.

Kommunen vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon synes klart større enn ulempene. Kommunen finner derfor etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

**VEDTAK**

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot veg.

Det settes følgende vilkår:
1. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-4 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

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

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

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

**KLAGEADGANG**

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

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

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

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

**VIDERE SAKSGANG**

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

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

*Endring av tillatelse*
Du må bygge i tråd med den tillatelsen som er gitt. Dersom du ønsker å endre på det du skal bygge må du søke om endring av gitt tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

*Ferdigmelding*
Når du er ferdig med å bygge må du skriftlig søke kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før tiltakets tas i bruk (pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1).

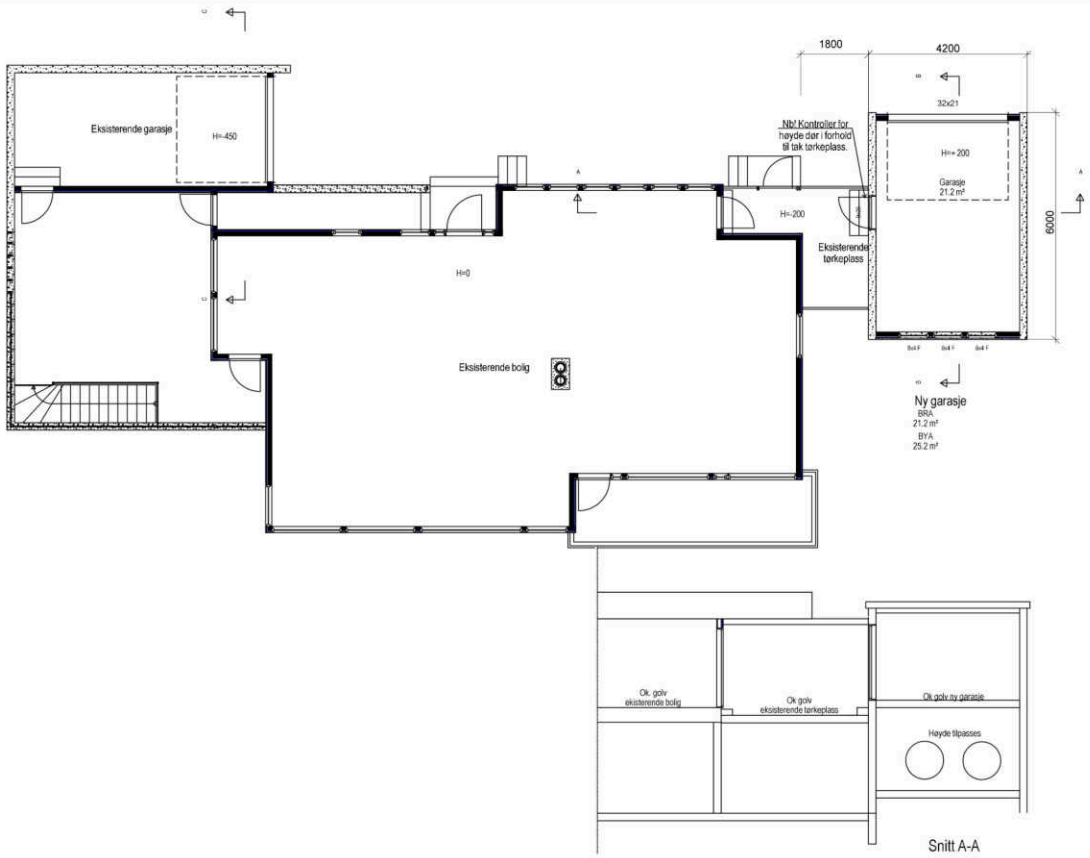
***Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/2313.***

Lone Kjersheim
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

| | |
|---|---|
| 1 | 98866075_Situasjonskart |
| 2 | 98866075_Tegning_ny_plan |

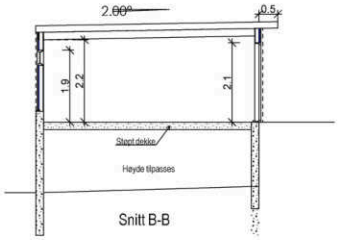



## Tilbygg/Påbygg/Ombygg:

Alle mål må kontrollmåles både for prosjektering og utførelse på byggeplass av utførende byggefirma.




Snitt A-A




Snitt B-B

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Planer og snitt

A Tak + utvidelse + port 15.06.16 IT

# Ny garasje

Tiltakshaver: Heine Bakke

Byggeplass: Pedervegen 5

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: IAA Arkitekt: Ny garasje Ingunn Aarrestad

Dato: 03.06.16 Tegn.nr: 501

Mål: 1 : 100 Prosjekt nr DDS/IHT: bahe /

Type: Ny garasje

ARKITEKTKONTORET IHT

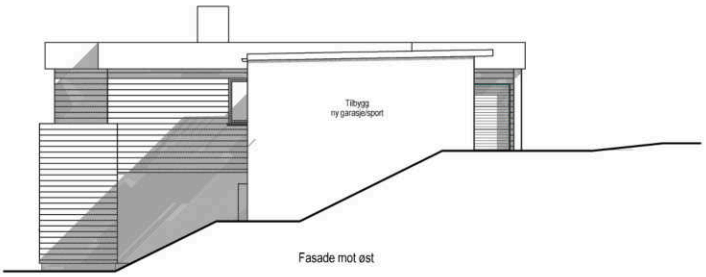
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.




Fasade mot sør






Fasade mot øst

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.

**Tilbygg/Påbygg/Ombygg:**

Alle mål må kontrollmåles både for prosjektering
og utførelse på byggeplass av utførende byggefirma.

Fasader

A Tak + utvidelse + port 15.06.16 IT

Ny garasje

Tiltakshaver: Heine Bakke

Byggeplass: Pedervegen 5

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: IAA | Arkitekt: Ny garasje Ingunn Aarrestad | Type: Ny garasje

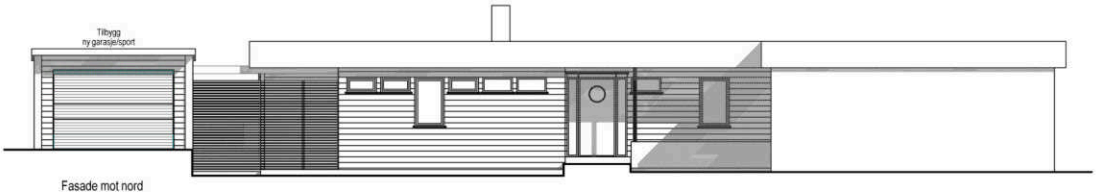
Dato: 03.06.16 | Tegn.nr: 502

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: bahe /

ARKITEKTKONTORET IHT

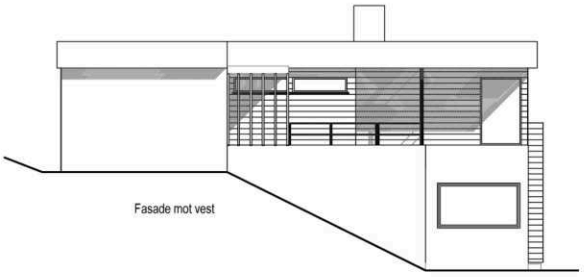
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.




Fasade mot nord





Fasade mot vest

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4 m.
Disse bygningsdelene må brannprosjekteres.

**Tilbygg/Påbygg/Ombygg:**

Alle mål må kontrollmåles både for prosjektering og utførelse på byggeplass av utførende byggefirma.

Fasader

A Tak + utvidelse+port 15.06.16 IT

Ny garasje

Tiltakshaver: Heine Bakke

Byggeplass: Pedervegen 5

Kommune: Molde G.nr: B.nr:

Tegn: IAA Arkitekt: Ny garasje Ingunn Aarrestad

Dato: 03.06.16 Tegn.nr: 503

Mål: 1 : 100 Prosjekt nr DDS/IHT: bahe /

Type: Ny garasje

ARKITEKTKONTORET IHT

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-25/00766-3 | Ane Nygård | 14.08.2025 |

## 23/559 Pedervegen 5, tillatelse til endring av bygg

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 23 / 559 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | Arkitektene bbw as |
| Ansvarlig prosjekterende: | Arkitektene bbw as |
| Ansvarlig prosjekterende: | O A SANNE AS |
| Ansvarlig prosjekterende: | LØVÅS BETONG Grim Løvås |
| Ansvarlig prosjekterende: | TØMRER HOLDEN |
| Ansvarlig utførende: | O A SANNE AS |
| Ansvarlig utførende: | LØVÅS BETONG Grim Løvås |
| Ansvarlig utførende: | TØMRER HOLDEN |
| Tiltakshaver: | Heine Bakke |

### Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.
Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om unntak fra byggteknisk forskrift.
Vi gir unntak fra §12-9 Bad og toalett, § 13-1. Generelle krav til ventilasjon og § 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet.

**Vilkår**
Vedtaket har følgende generelle vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.
3. Plassering av tiltaket skal utføres I henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Ane Nygård
byggesaksbehandler

Andreas Hellandsvik Forsland
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:
2001 Situasjonsplan
2701 Fasader
2111 Plan 1 og 2
2601 Snitt

Mottakere:
Arkitektene bbw as

Kopi til:
Heine Bakke

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

**Generell informasjon**
Vi mottok søknaden 09.07.2025. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder etablering av egen boenhet i sokkeletasjen og bruksendring av rom i sokkeletasjen i eksisterende boenhet.

- Rom merket som «Ved/Hobby» i underetasjen er innredet som vaskerom og WC installert.
- Vindfang til tidligere «ved/hobby» er delt opp til vindfang for ny hybelleilighet og en liten bod.

| | |
|---|---|
| Tiltakets BYA | Uendret $m^2$ |
| Tiltakets BRA | 39,8 $m^2$ |
| Grad av utnytting | 16,8 % BYA |

**Planstatus**
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.
Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan Glomstuvegen, mellom Britvegen og Bjønnan. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

**Privatrettslige forhold**
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

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

Eiere av gnr/bnr 23/557 har i naboerklæring datert gitt samtykke til at bygningen ligger 0,5 fra felles eiendomsgrense og at bygningen er 3,6 m fra nærmeste nabobygning.

Tilbygget ble omsøkt og godkjent i 2016. I denne prosessen ble det nabovarslet. Tiltakshaver har gjort noen endringer på tiltaket deriblant etablert en sokkeleilighet. Nærmeste nabo som blir berørt er varslet og det er gitt samtykke til plasseringen både i 2016 og nå.

**Byggeprosjektet**

***Avklaring i forhold til plangrunnlaget***
Reguleringsplanen er den gjeldene plan så lenge den ikke er i strid med senere vedtatte kommuneplanen. Tiltaket er i tråd med plan.

***Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming***
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn.

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

Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

***Naturmangfold og kulturminner***
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

***Fravik fra byggteknisk forskrift***
Det søkes om fravik fra byggteknisk forskrift for følgende krav:

- §12-9 Bad og toalett
- § 13-1 Generelle krav til ventilasjon
- §14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet.

Av pbl. § 31-2 fjerde ledd fremgår det at:
*«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:*

*byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
*forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*

*fordeler som oppnås med tiltaket.*

*Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.»*

Det søkes om fravik fra følgende tekniske krav i TEK 17, med søkers begrunnelse:

§ 12-9 Bad og toalett
Baderommets areal er bygget med for lite areal for å oppfylle kravene til bevegelseshemmede, jfr. TEK17 § 12-9. Selve boligen ligger imidlertid slik til at det ikke vil være mulig for bevegelseshemmede å komme til boligen, ettersom man må gå en utendørs trapp en hel etasje for å komme inn. Badet har ellers god funksjonalitet. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig at badet for denne lille leiligheten uten tilgjengelighet for bevegelseshemmede skal utføres etter kravene i TEK 17 om å gi gulvplass på badet for en rullestol.

§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon
Det er et enkelt ventilasjonsanlegg i hybelleiligheten uten varmegjenvinning. Det er mekanisk avtrekk for badet og kjøkkenet, og det er frisklufttilførsel gjennom ventiler med filter i vegger. I tillegg kan det luftes via åpningsvindu. Oppholdsrommet har større takhøyde enn forskriften og luftkvaliteten er meget god. Ventilasjonsløsningen er tradisjonell og fungerer svært godt. Vi spør også om vi kan gå ut fra at TEK17 §13-1, veiledning 1. ledd kan brukes om at frittliggende boligbygning på inntil 30 kvm. er unntatt fra kravene i §13-2. I så fall vil det ikke være behov for fraviks-søknad om ventilasjon.

§ 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet
Vi har ikke full dokumentasjon på isolasjonsmengde som er bygget inn i vegger og tak. Kontrollmålinger av konstruksjonen tyder på at det er brukt anslagsvis 5 cm mindre isolasjon i vegger og gulv enn preakseptert løsning etter TEK17, mens tak er isolert med mer enn kravet i forskriften. Alle betongvegger er innvendig isolert, og under bakken er det i tillegg brukt isolerende drensplater på 10 cm EPS/XPS. Bygningen fremstår som godt isolert og det kan dokumenteres at strømforbruket pr. kvadratmeter er lavt. Oppvarming er vånnbårent varmeanlegg i gulv med varmepumpe. Det søkes om fravik fra TEK17 §14-3. Det vurderes at tiltak for å rette opp fravikene ikke vil gi noen besparelse av energi til oppvarming som står i forhold til kostnadene til tiltaket og energiforbruket til et slikt tiltak.

Kommunens vurdering til fravikene:
For å kunne gi fravik fra tekniske krav må alle vilkårene i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd være oppfylt.

§ 12-9 Bad og toalett
Hensikten med kravene i §12-9 er at bad og toalett skal være tilgjengelig er å tilrettelegge for hele livsløpet. Sokkelleiligheten er en liten utleieleilighet som gjerne er utleid til studenter over en kortere periode. Dette er ikke en leilighet som er beregnet man skal bo i mange år. Vi innvilger søknad om fravik fra TEK 17 § § 12-4 Bad og toalett.

§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon
God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Tilbygget er oppført med naturlig ventiler i yttervegg og vinduer, og kravet til god luftkvalitet og frisklufttilførsel vil kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken har mekanisk avtrekk. Boligen ligger i et område med bolighus og i nærheten av kommunal veg Glomstuvegen og Pedervegen. Noe trafikk til og fra eiendommene i nærområdet må påregnes, men dette er ikke mer enn at vi vurderer det som tilstrekkelig å kunne bruke naturlig ventilasjon. Vi innvilger søknad om fravik fra TEK 17 §13-1 etter pbl § 31-1.

§ 14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet
Å oppfylle krav til energieffektivitet (tetthet og varmeisolering) ved etablering av en liten sokkelleilighet kan innebære en uforholdsmessig høy kostnad. Tilbygget er fra 2016 og det er ukjent hvilke tykkelser det er på isolasjonen. Vi vurderer dagens løsning som forsvarlig ut fra helse, miljø og sikkerhet og innvilger søknad om fravik fra TEK 17 §14-2 annet ledd.

Sokkelleiligheten vurderes å være forsvarlig for den planlagte bruken, og en ombygging for å være i tråd med alle dagens krav vurderes å medføre uforholdsmessige kostnader.

Det fremgår av innsendt dokumentasjon at vilkårene i § 31-2 er oppfylt, og følgende fravik fra TEK17 innvilges som omsøkt:

- § 12-9 Bad og toalett
- § 13-1. Generelle krav til ventilasjon
- §14-3. Minimumsnivå for energieffektivitet.

***Ansvar og kontrollomfang***
Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen.
Foretak kan ikke starte arbeidet med tiltaket før erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.
Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

***Plassering og høydefastsettelse***
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

**Vurdering/begrunnelse**

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

## Gebyrer og videre oppfølging

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

**Tilsyn**
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

**Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer**
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier.

**Vilkår for tillatelsen**
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon.

Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

## Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

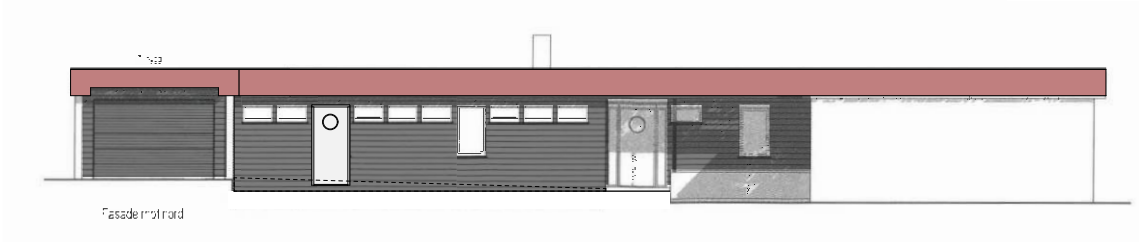
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

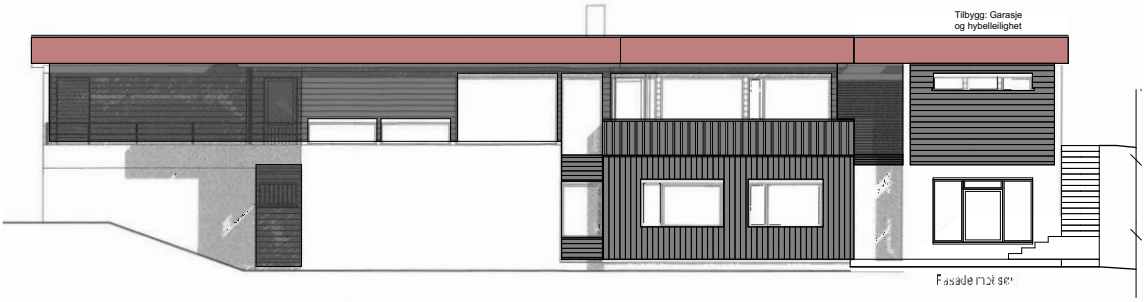
Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

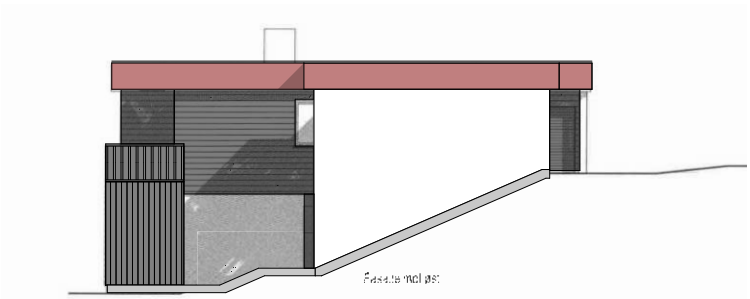
**Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Tilbygg: Garasje
og hybelleilighet





| NR. | REV. GJELDER | DATO |
|---|---|---|
| | | SIGN. |

# Pedervegen 5

PROSJEKTNR. **202526**

| | | |
|---|---|---|
| ADRESSE | Pedervegen 5<br>6410 Molde | GNR/ BNR<br>23/559 |

TILTAKSHAVER
Heine Bakke og Solrun Kleiven
Pedervegen 5
6410 Molde


ARKITEKT
**Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
TLF 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

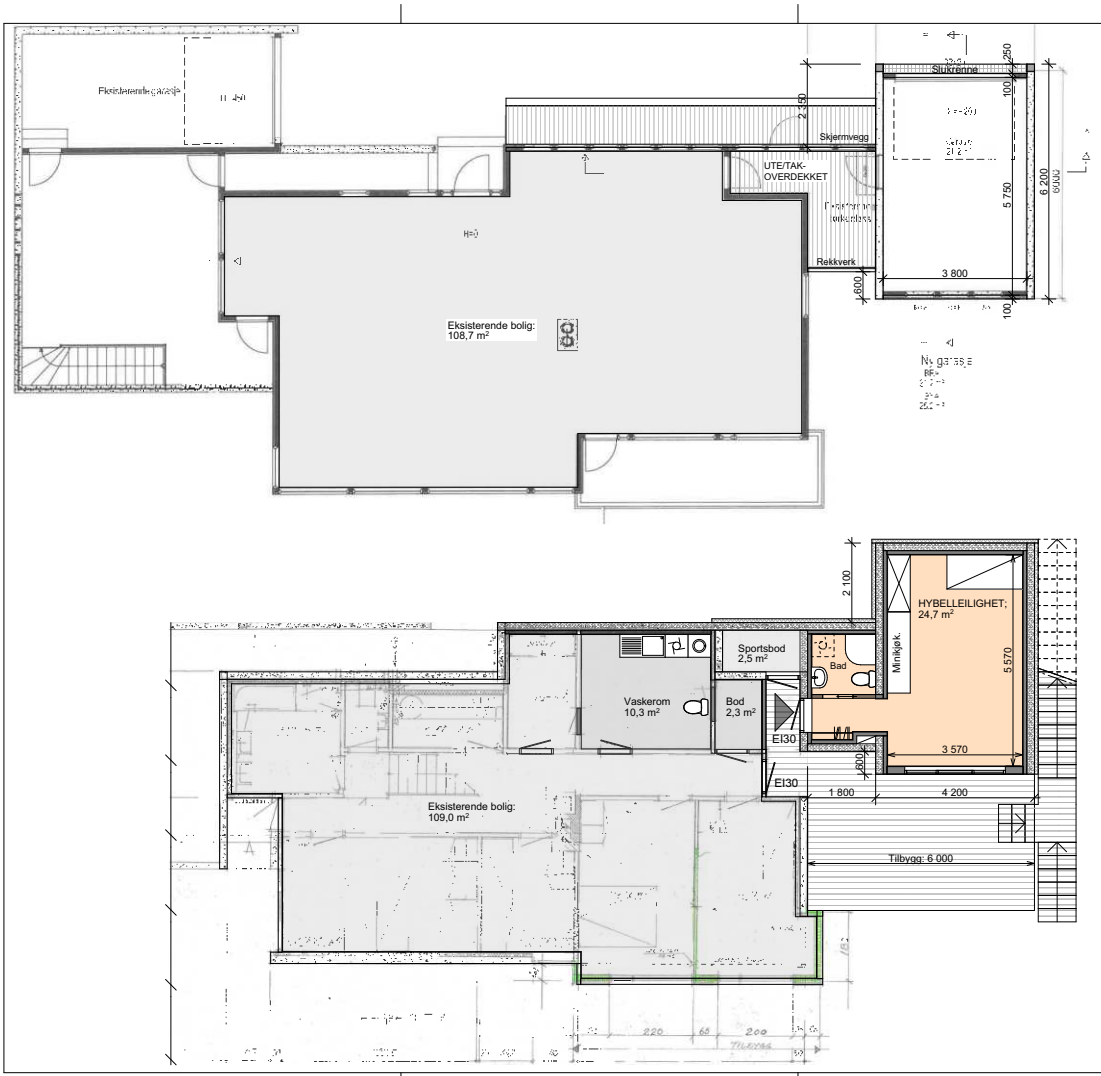

PROSJEKTFASE
Forprosjekt

| PROSJEKTNR. | TEGNET AV | KONTROLL |
|---|---|---|
| 202526 | KB | |
| DATO | MÅLESTOKK | MÅL |
| 25/6-2025 | 1:100 | mm |

## Fasader

TEGNING NR.
27.01


DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.




| NR. | REV. GJELDER | DATO |
|---|---|---|
| | | SIGN. |

# Pedervegen 5

PROSJEKTNR. **202526**

| ADRESSE | GNR/ BNR |
|---|---|
| Pedervegen 5<br>6410 Molde | 23/559 |

TILTAKSHAVER: Heine Bakke og Solrun Kleiven
Pedervegen 5
6410 Molde


ARKITEKT: **Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
TLF 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

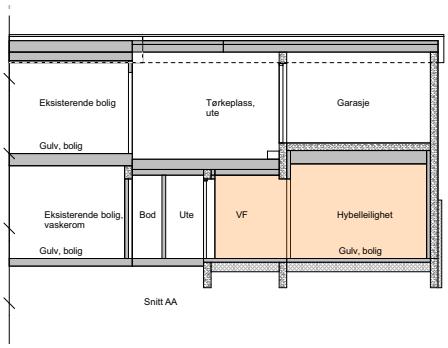

PROSJEKTFASE: Forprosjekt

| PROSJEKTNR. | TEGNET AV | KONTROLL |
|---|---|---|
| 202526 | KB | |
| DATO | MÅLESTOKK | MÅL |
| 25/6-2025 | 1:100 | mm |

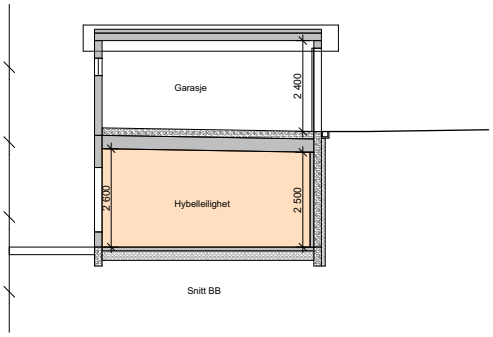
## Plan 1 og 2

TEGNING NR.
21.11


DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.




Snitt AA




Snitt BB

| NR. | REV. GJELDER | DATO |
|---|---|---|
| | | SIGN. |

# Pedervegen 5

PROSJEKTNR. **202526**

| ADRESSE | GNR/ BNR |
|---|---|
| Pedervegen 5<br>6410 Molde | 23/559 |

TILTAKSHAVER
Heine Bakke og Solrun Kleiven
Pedervegen 5
6410 Molde

ARKITEKT
**Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
TLF 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

PROSJEKTFASE
Forprosjekt

| PROSJEKTNR. | TEGNET AV | KONTROLL |
|---|---|---|
| 202526 | KB | |
| DATO | MÅLESTOKK | MÅL |
| 25/6-2025 | 1:100 | mm |

## Snitt

TEGNING NR.
26.01

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.

Huseierne

# Leiekontrakt for bolig



# LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

*25. utgave 05/24*

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

**1. Utleier**

Utleier 1

Navn:

Kleiven, Solrun

Adresse:

Pedervegen 5, 6410 Molde

Telefon:

[redacted]

E-post:

[redacted]

Utleier 2

Navn:

Heine Bakke

Adresse:

Pedervegen 5, 6410 Molde

Telefon:

[redacted]

E-post:

[redacted]

**2. Leier**

Leier 1

Navn:

[redacted]

Fødselsnummer:

[redacted]

Telefon:

[redacted]

E-post:

[redacted]

*Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.*

**3. Eiendom**

Adresse: Pedervegen 5, 6410 Molde i kommune Molde.

**4. Leieobjekt**

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be



Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Leiligheten er møblert.

Beskrivelse av leieobjektet: Ett-roms leilighet med egen inngang, eget bad og kjøkken. Tilgang til liten bod og uteplass. Leiligheten er delvis møblert med sovesofa, sofabord, seng, gulvlampe, garderobeskap, kjøkkeninnredning inklusive "hybelkjøkken" med to kokeplater, kjøleskap m liten fryseboks, stekeovn m mikrobølgefunksjon, overskap og skuffrekke.  Det er ikke kjøkkenredskaper i kjøkkenet. Garderobestativ i gang og vaskemaskin på badet. Støvsuger og tørkestativ finnes også.
Evt parkeringsplass for bil etter nærmere avtale.

**5. Varighet**

Leieforholdet starter den: 01.08.2025

I denne kontrakten gjøres det unntak fra kravet om minstetid, fordi leieobjektet er en lofts-eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus. Her er minstetiden 1 år.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 31.07.2026

Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.

**6. Leiesum**

Avtalt leiesum er kr 7900 per mnd.

**7. Tillegg**

Strøm/energi:

Strøm/energi er inkludert.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Ikke aktuelt.

Internett:

Er inkludert i husleien.

Kabel-TV:

Leier tegner eget abonnement.

**8. Betaling av leie**

Leien betales forskuddsvis, den 01 i hver måned, til konto [redacted]. Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

**9. Regulering av leie**

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be


Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

**10. Boligens stand**

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

**11. Utleiers plikter**

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

**12. Leiers vedlikeholdsplikt**

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

**13. Leiers øvrige plikter**

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be


Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

**14. Fremleie**

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

**15. Dyrehold og røyking**

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

**16. Oppsigelse**

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

**17. Flytteoppfordring**

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

**18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul**

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be


Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

**19. Leieforholdets opphør**

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

**20. Tinglysing**

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

**21. Forsikring**

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

**22. Sikkerhet**

Avtalt depositumsbeløp er kr 15800. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be


Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

**23. Fraflytting**

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

**24. Særlige bestemmelser**

Depositumkonto opprettes av utleier når leiekontrakt er signert. Dyrehold er ikke tillatt.
Evt. parkeringsplass for bil avtales nærmere med utleier.

**25. Nøkler**

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: En nøkkel til hybelleilighet og en nøkkel til bod. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

**26. Sted og dato**

Avtale om leie av bolig ble inngått den 22.07.2025, i Molde.

**27. Underskrifter**

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be


Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Utleier 1:

Kleiven, Solrun

Utleier 2:

Heine Bakke

Leier 1:

[redacted]

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be



Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

# Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument
**Leiekontrakt for Bolig**

Referansenummer på dokument
**LeieBolig-25-oNWXk**

Dato for opprettelse av dokument
**22.07.2025**

**Dokumentet er signert av:**

[redacted]
Signert med BankID autentisering (Norge): 22.07.2025, 23:03:13
Referanse: c0a3ae8e-9556-4676-b387-b332860a4d9d

Heine Gregar Bakke: [redacted]
Signert med BankID autentisering (Norge): 22.07.2025, 23:28:52
Referanse: b76c8627-91a7-4d81-bce6-b78cba3aa47f

Solrun Kleiven: [redacted]
Signert med BankID autentisering (Norge): 22.07.2025, 23:36:09
Referanse: 79096c7c-b893-41c1-bfc7-90cefe788260

Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be

Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

Dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstiller eIDAS-kravene for sikker identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.

Seal ID: fe8150c4-a4d1-4950-a9c3-33bd116cc9be

Utskriftsdato: 17.12.2025

# 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.** | 23 | **Bruksnr.** | 559 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Pedervegen 5, 6410 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 | 7 429,88 kr |
| Eiendomsskatt | 12 771,00 kr |
| Feiing | 680,00 kr |
| Renovasjon | 5 351,28 kr |
| Vann | 6 043,72 kr |
| **Sum** | **32 275,88 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---|---:|---:|---:|---:|---:|
| VANN - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 239 m2 | 12.17 | 1/1 | 0 % | 2 907,91 kr |
| VANN - STIPULERT FORBRUK | 15% | 239 m3 | 12.24 | 1/1 | 0 % | 2 924,40 kr |
| AVLØP - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 239 m2 | 13.65 | 1/1 | 0 % | 3 262,47 kr |
| AVLØP - STIPULERT FORBRUK | 15% | 239 m3 | 13.29 | 1/1 | 0 % | 3 177,27 kr |
| Renovasjon - Fastledd pr boenhet | 25% | 1 stk | 3191.00 | 1/1 | 0 % | 3 191,00 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% | 3598700 Prom | 3.60 | 1/1 | 0 % | 12 955,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **31 686,50 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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS**

Dato: 17.12.2025

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: | **23** | Bnr: | **559** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Pedervegen 5, 6410 MOLDE** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for tilsyn:<br>25.02.2025 |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☒ Nei ☐ | Frist for tiltaksplan:<br>14.11.2025 |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for feiing:<br>12.06.2024 |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: 1 |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

**Avvik:**
**-Fugene i skorsteinen er ikke i en tilfredsstillende stand.**

**Anmerkning:**
**-Teglskorstein er innkledd i kjeller. Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.**

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

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/559//




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

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

Dato: 02.01.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021353 Naboeiendom/nærområde

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **23** | Bnr: | **559** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Pedervegen 5, 6410 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.*

Skatteetaten

Dato
17.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1506 MOLDE**

Gnr 23 Bnr 559 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Pedervegen 5, 6410 MOLDE

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 337 233 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 348 930 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Privatmegleren Molde AS | |
| Adresse: | |
| Kirkebakken 5 | |
| Postnummer: \| Poststed: | |
| 6413 Molde | |
| Fødselsnr./Org.nr. \| Ref.nr. | |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Solrun Kleiven | 24016329610 |
| Heine Gregar Bakke | 03025845780 |
| Øyvind Iversen | 25038142510 |
| Rita Ræstadholm | 19098437250 |

**2. Eiendom (avgivers)** [3]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1506 | Molde | 23 | 559 | | |
| 1506 | Molde | 23 | 557 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1506 | Molde | 23 | 559 | | |
| 1506 | Molde | 23 | 557 | | |

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| | |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Eier av gnr. 23 bnr. 559 har sammen med nabo øst, eier av gnr. 23 bnr. 557 i Molde kommune, anlagt trapp i fellesskap i byte mellom eiendommene. Begge parter har rett til adkomst via trapp og begge parter har ansvar for vedlikeholdet av denne.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Molde, 24/3-2026 | Heine Dahl Sølvi Kleiven Øyvind Iversen Rita Rustadholm |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

# Kart

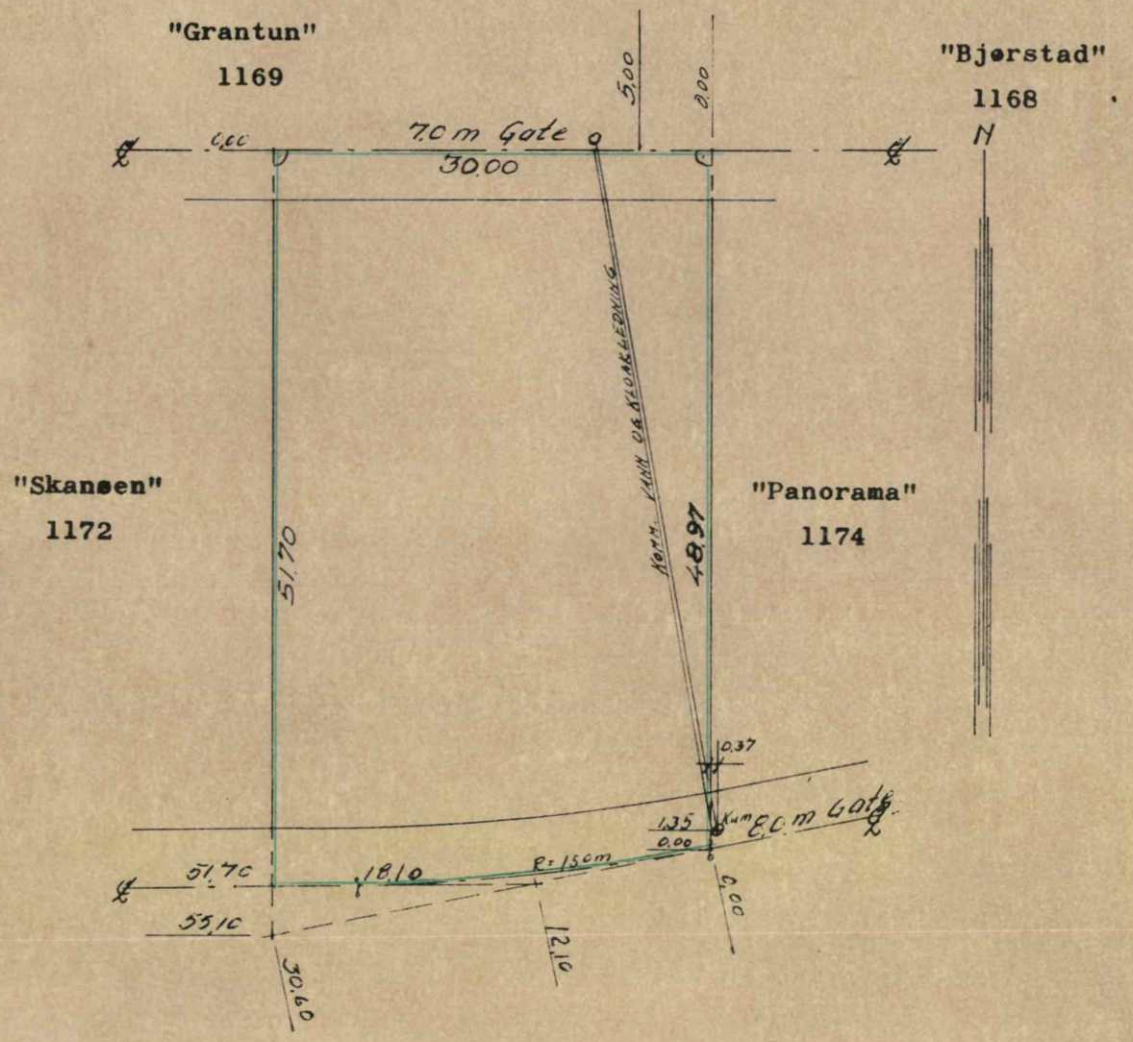
over parsell "Steinrøysa" , lnr. 239.

av gnr. 23 , bnr. 1 , Bjørset i Bolsøy herred

Målestokk 1:500

Areal 1526.3 m²

Derav veggrunn 226.3 m²




Oppmålingsgebyr kr. 60.-

Kartvitnepenger « 1.50

kr. 61.50

Kart 1173

# Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

Fre dag den 21. sept. 19 62 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gnr. 23, bnr. 1 Bjørset, av skyld mark 8.63 i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Rolf Møller

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet

For oppmålingssjefen: Simon Nes

Ved forretningen møtte:

Eier og selger: Rolf Møller

Kjøper: Svein Heramb-Aamot

Nabo: Ingen

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelser:

Grunnens form og størrelse fremgår av omstående kart i målestokk 1:500. Det tas forbehold om endring av grunnens grenser når det foreligger stadfestet reguleringsplan for området.

Bolsøy kommune forbeholder seg rett til å ha liggende vann- og kloakkledning over tomten og rett til å utføre nødvendige reparasjoner på ledningene.

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 8.62 De n fraskilte del er gitt bruksnavn: "Steinrøysa"

Forretningen sluttet.

Rolf Møller Heramb
Skylddelingsmann

Simon Nes
Skylddeling-mann

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Bolsøy kommune kommuneingeniøren

Kommuneingeniør

# AVTALE OM VA-ANLEGG OG ERVERV AV GRUNN TIL FORTAU

| | Gnr/bnr | Hjemmelshavere | Adresse |
|---|---|---|---|
| Mellom eier av | 1502-23/559 | **Solrun Kleiven** Fødselnr: 240163 [redacted]<br>**Heine Gregar Bakke** Fødselnr: 030258 [redacted] | **Pedervegen 5. 6410 Molde** |
| | | **OG** | |
| | | **1502 - Molde kommune** (Org.nr: 944 020 977) | **Rådhusplassen 1, 6413 Molde** |

Doknr: 133621 Tinglyst: 13.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 1. Tillatelse/tinglysning:

Molde kommune får tillatelse til å legge og ha liggende vann- og avløpsanlegg på eiendommen 1502 - gnr.23/bnr.559 som vist på avtalens tilhørende tegning. Ledningsanlegget blir Molde kommunes eiendom. Kommunen skal til enhver tid ha adgang til å føre tilsyn med og foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger av ledningsanlegget. Ledningsanlegget vil bli lagt i varerør under planlagt garasje.
Ledningstraseen skal ikke brukes av andre (f.eks. kabelgrøfter) på en slik måte at dette kan gi ekstrakostnader for Molde kommune.

Arbeidet på eiendommen skal utføres på en alminnelig rasjonell måte der inngrepet på tomten reduseres til det strengt nødvendige. Etter at ledningsanlegget er ferdig planeres grøften og terrenget settes i sin opprinnelige stand. Når de øvrige anleggsarbeidene er ferdig skal hele det berørte området være oppusset og eventuelt tilsådd utenfor det opparbeidede veianlegget og murene.

Eventuelle skader på eiendommen som følge av bygging, drift, vedlikehold og utskiftning, erstattes etter særskilt avtale. Dersom en slik avtale ikke oppnås, fastsettes erstatningen etter rettslig skjønn.

Tillatelsen (som vist over) gjelder rettighet i fast eiendom. Molde kommune tillates å tinglyse denne tillatelsen som heftelse på gnr.23/bnr.559.
Det er Molde kommune som blir rettighetshaver.

## 2. Erverv av grunn

I forbindelse med den planlagte opparbeidelsen av fortau langs Glomstuvegen erverver Molde kommune ca. 105 m2 grunn, inkl. det lille arealet helt i sørvestgrensen på eiendommen for bruk til en eventuell fortsettelse av fortauet vestover (ca.6m2). Det vises til avtalens tilhørende tegning. Ut fra vanlig praksis utgår den delen av arealet som ligger på eksisterende offentlig veiareal.
Molde kommune betaler erstatning på kr. 200 pr. m2, dvs. kr. 21.000 for grunnen.

## 3. Vann- og avløpsanlegg/garasje

Molde vann og avløp KF legger det kommunale vann- og avløpsanlegg i varerør under planlagt garasje slik at grunneierne senere har en fremtidig mulighet å sette opp garasje på østsiden av huset. Tiltaket med varerør bekostes av Molde vann- og avløp KF. Ved en fremtidig utskiftning/reparasjon av vann- og avløpsanlegget vil ledningene i varerørene kunne skiftes ut uten at dette får konsekvenser for selve garasjebygget.

Jfr. opprinnelig plan var det planlagt 3 kummer på sørsiden av huset i kumgruppe 10. Jfr. grunneierens ønske om at kummene skal beslaglegge så lite areal som mulig, er vannkummen tatt bort og de to andre kummene bygges så nært nabogrensen i øst som det er hensiktsmessig/praktisk å gjøre. Den private vannledningen til huset vil da bli ført fra vannkum 1 i Glomstuvegen.

Kummene nr. 10 for overvann og spillvann må av driftsmessige årsaker bygges. Pga flere spillvann-stikkledninger ved kum 10 må det settes ned en egen liten inspeksjonskum i plast til denne eiendommen. Kummene er vist på avtalens tilhørende tegning.

Molde vann og avløp KF legger ut og bekoster et gren (for stikkledning) fra den kommunale hovedledningen for spillvann (avløp) på østsiden av huset, som grunneierne kan bruke i forbindelse med ombygging. Dersom en unngår fjellgrøft legges ledningen (utstikket) frem til husveggen (det kan eventuelt legges grunn grøft med isolasjon). Molde vann og avløp KF legger ut og bekoster et gren for overvannet fra taknedløpet fra den planlagte garasjen.
Dersom grunneiernes private vann- og avløpssystem blir berørt i forbindelse med opparbeidelsen, skal Molde vann og avløp KF legge om ledningene omkostningsfritt for grunneierne (det som berøres). Dersom vann- og avløpsanlegget er i en slik forfatning at det uansett må skiftes ut, må det påregnes at Molde vann og avløp KF v/Forvaltningsavdelingen vil komme med pålegg om utskiftning som da må kostes av grunneierne (det vises til eget brev mm angående separasjon av overvann og avløpsvann).

**4. Fortau mm**
Molde vann og avløp KF opparbeider fortau langs nordsiden på Glomstuvegen. Fortauet vil bli opparbeidet jfr. vedlagte prinsippskisse. Det må påregnes at det må gjøres enkelte tilpasninger i anleggsperioden. Gatelysmaster felles inn i natursteinsmuren.

**5. Gjerde/sikring av skjæringer/beplantning**
Molde vann og avløp KF skal sikre fjellskjæringer som sprenges ut i forbindelse med anleggsarbeidene med gjerde jfr. gjeldende forskrifter. Gjerdet settes opp på hensiktsmessig sted ca. 1 meter innenfor topp skråning. Det settes opp et plastbelagt grønt flettverksgjerde. Gjerdet blir grunneiernes eiendom.
Rett bak gjerdet, eventuelt foran gjerdet dersom dette er hensiktsmessig på noen steder, beplantes det med vintergrønn beplantning for å skjerme mot innsyn til eiendommen.
Beplantningen utføres iht forslag fra kommunens landskapsarkitekt og i samråd mellom Molde vann og avløp KF og grunneierne, men der kommunes landskapsarkitekt bestemmer hvilke beplantningssorter som skal brukes.
Gjerde og beplantning utføres/bekostes av Molde vann og avløp KF.

**6. Diverse**
Molde vann- og avløp KF fjerner en kvisthaug som ligger like nedenfor planlagt kumgruppe nr. 10. Dette bekostes av Molde vann- og avløp KF.

Det må ryddes en del skog i traseen for va-ledningstraseen. Molde vann- og avløp KF trenger ikke å ta spesielle hensyn med tanke på å bevare trær siden grunneierne ønsker at det blir mindre skog foran huset. Grunneierne ønsker ikke å beholde veden fra trær som må felles.

Dersom grunneierne ønsker å beholde eventuelle overskuddsmasser på tomten skal disse planeres på tomten etter anvisning fra grunneierne, i den grad dette bare medfører ubetydelige ekstrakostnader for Molde vann og avløp KF.

**7. Erstatning for beplantning**
I forbindelse med gravearbeidene må beplantningen som står i gravetraseen tas bort av Molde vann og avløp KF. Det gis en samlet erstatning for beplantning og ulemper på kr. 27.000.
Grunneierne kan selv plante om de plantene/buskene de ønsker uten at dette gir fratrekk i erstatningen, dersom opparbeidelsen skjer på en årstid da dette er mulig.

**8. Oppmåling/kartforretning**
Molde kommune bærer utgiftene til oppmåling og nytt målebrev og andre utgifter som knytter seg til ervervet.

**9. Tiltredelse/gyldighet**

Erstatningen utbetales så snart avtalen er underskrevet av begge parter. Molde vann og avløp KF kan da starte opparbeidelsen.

Molde, den 8 / 9 2015
*sted*

Molde, den 23/ 8 2015
*sted*

Torgeir Dahl

***Molde kommune v/ordføreren***
***Torgeir Dahl***

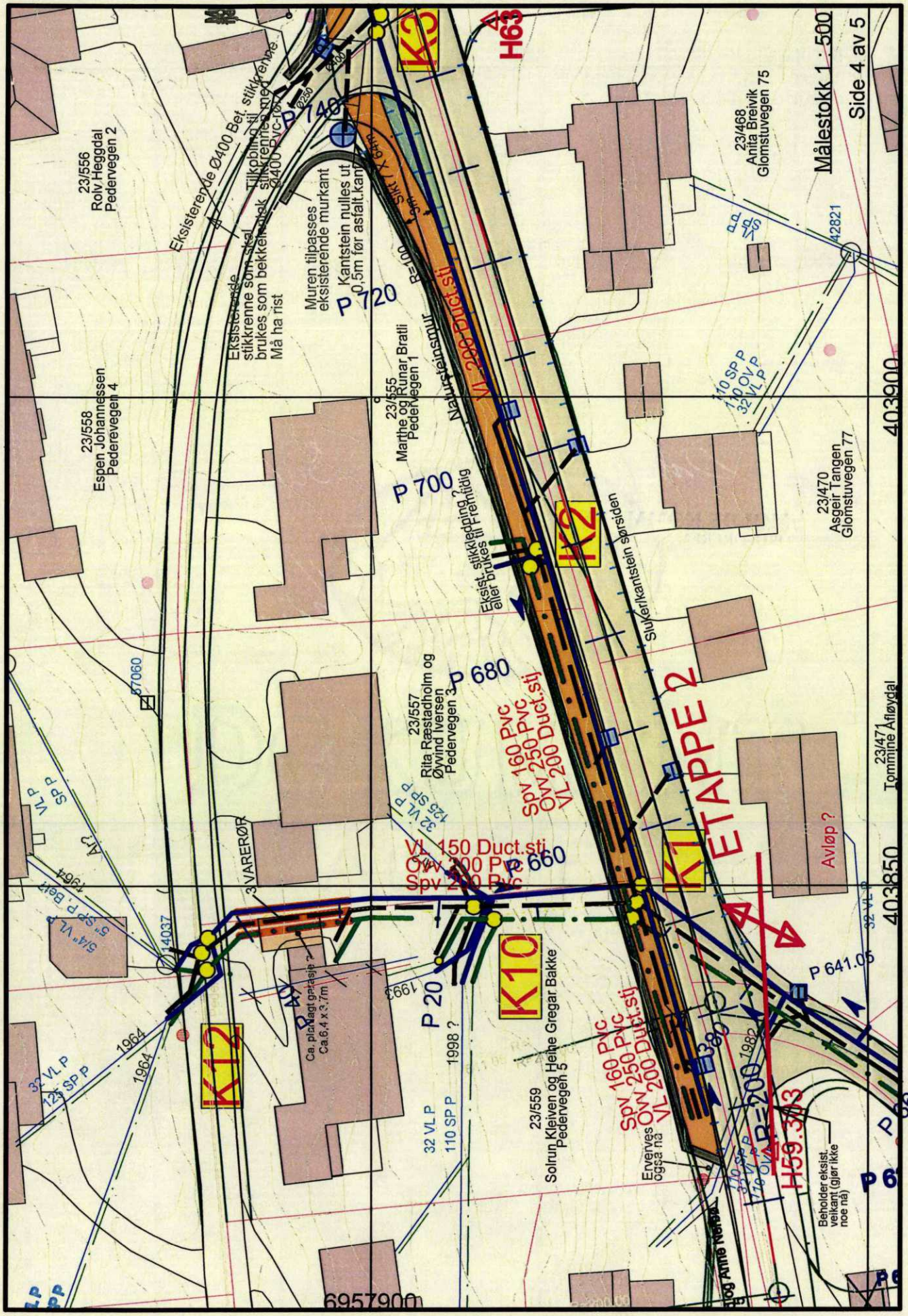
MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

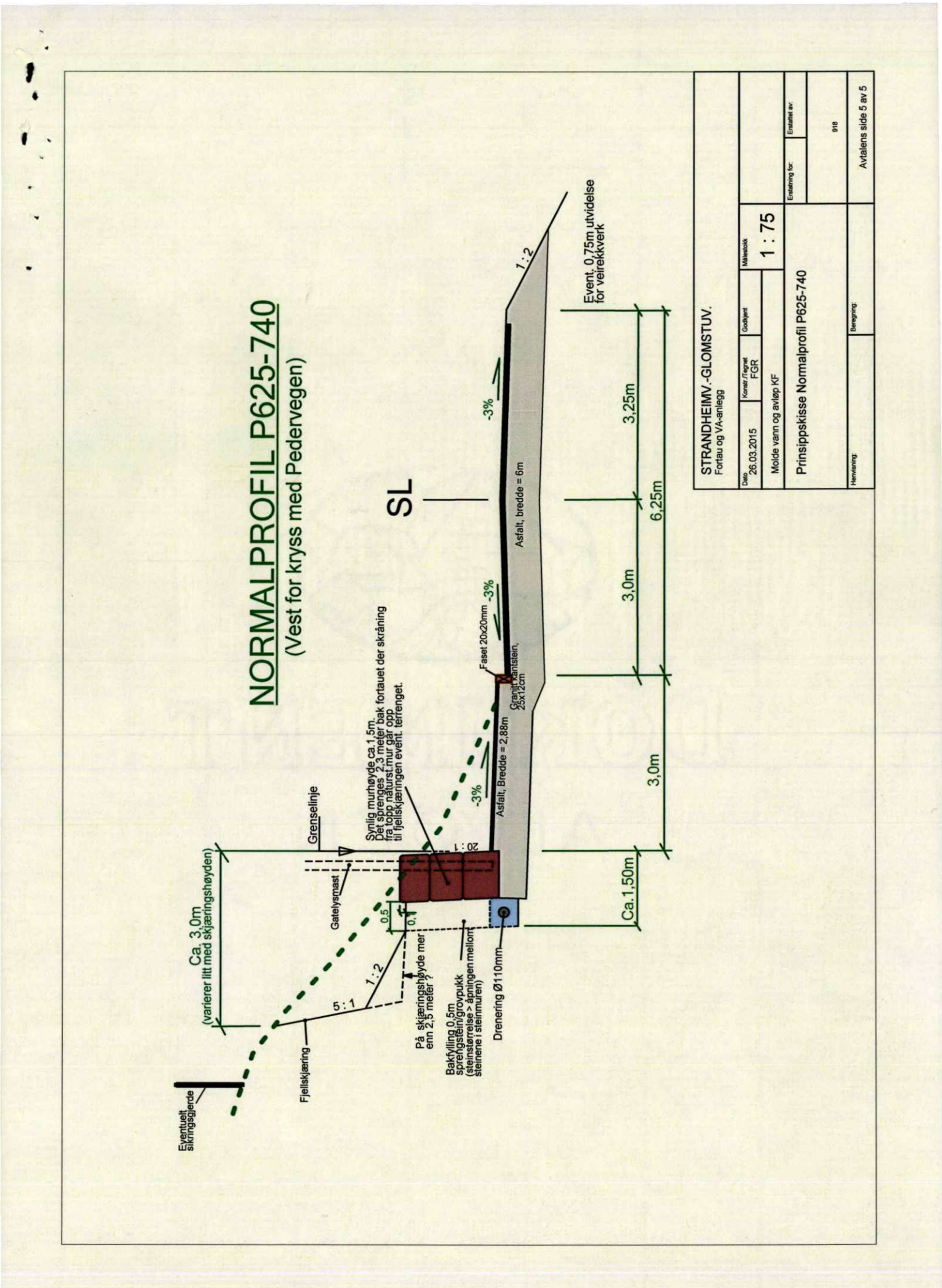
Solrun Kleiven

***Solrun Kleiven***

Heine Bakke

***Heine Gregar Bakke***


Målestokk 1 : 500
Side 4 av 5
403900
403850
6957900
ETAPPE 2
K1
K2
K3
K10
K12
H63
H59.303
P 740
P 720
P 700
P 680
P 660
P 641.05
P 20
VL 200 Duct.stj
Spv 160 Pvc
Ovv 250 Pvc
VL 200 Duct.stj
VL 150 Duct.stj
Ovv 200 Pvc
Spv 200 Pvc
Spv 160 Pvc
Ovv 250 Pvc
VL 200 Duct.stj
Eksisterende Ø400 Bet stikkrenne
Tilkobling til eksisterende stikkrenne Ø400 Pvc-rør
Eksisterende stikkrenne som skal brukes som bekkelukk. Må ha rist
Muren tilpasses eksisterende murkant
Kantstein nulles ut 0,5m før asfalt.kant
Naturstein smur
Eksist stikkledning? eller brukes til Fremtidig
Sluk/kantstein sørsiden
Avløp ?
Ca. plan lagt garasje ? Ca.6,4 x 3,7m
Beholder eksist. veikant (gjør ikke noe nå)
Erverves også nå
23/556 Rolv Heggdal Pedervegen 2
23/558 Espen Johannessen Pedervegen 4
23/555 Marthe og Runar Bratli Pedervegen 1
23/557 Rita Ræstadholm og Øyvind Iversen Pedervegen 3
23/559 Solrun Kleiven og Helne Gregar Bakke Pedervegen 5
23/468 Anita Breivik Glomstuvegen 75
23/470 Asgeir Tangen Glomstuvegen 77
23/471 Tommine Åfløydal
87060
14037
42821
3 VARERØR
1964
1964
1993
1998 ?
1982
1964
32 VL P
125 SP P
110 SP P
110 OVV P
32 VL P


NORMALPROFIL P625-740
(Vest for kryss med Pedervegen)
SL
Event. 0,75m utvidelse for veirekkverk
Asfalt, bredde = 6m
Asfalt, Bredde = 2,88m
Granitt kantstein, 25x12cm
Faset 20x20mm
-3%
1:2
20:1
Synlig murhøyde ca.1,5m. Det sprenges 2,3 meter bak fortauet der skråning fra topp naturst.mur går opp til fjellskjæringen event. terrenget.
Grenselinje
Gatelysmast
Ca. 3,0m
(varierer litt med skjæringshøyden)
Fjellskjæring
Eventuelt sikringsgjerde
5:1
1:2
0,5
0,1
På skjæringshøyde mer enn 2,5 meter ?
Bakfylling 0,5m sprengstein/grovpukk (steinstørrelse > åpningen mellom steinene i steinmuren)
Drenering Ø110mm
Ca.1,50m
3,0m
3,0m
6,25m
3,25m
STRANDHEIMV.-GLOMSTUV.
Fortau og VA-anlegg
Dato 26.03.2015
Konstr./Tegnet FGR
Godkjent
Målestokk 1 : 75
Molde vann og avløp KF
Erstatning for:
Erstattet av:
Prinsippskisse Normalprofil P625-740
918
Henvisning:
Beregning:
Avtalens side 5 av 5

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Pedervegen 5, 6410 MOLDE** | |
| Dato for energimerking<br>**26.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-275262** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**13428867** |
| Gårdsnummer<br>**23** | Bruksnummer<br>**559** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2018** | Bygningstype<br>**Annen bolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**46,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**25,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **134,46 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **136,04 kWh/m²** | **3 401 kWh** |




# Pedervegen 5, 6410 MOLDE

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Pedervegen 5, 6410 MOLDE

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Pedervegen 5, 6410 MOLDE** | |
| Dato for energimerking<br>**26.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-275320** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13428867** |
| Gårdsnummer<br>**23** | Bruksnummer<br>**559** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1965** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**214,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**214,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **140,48 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **139,63 kWh/m²** | **29 881 kWh** |




# Pedervegen 5, 6410 MOLDE

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Pedervegen 5, 6410 MOLDE

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

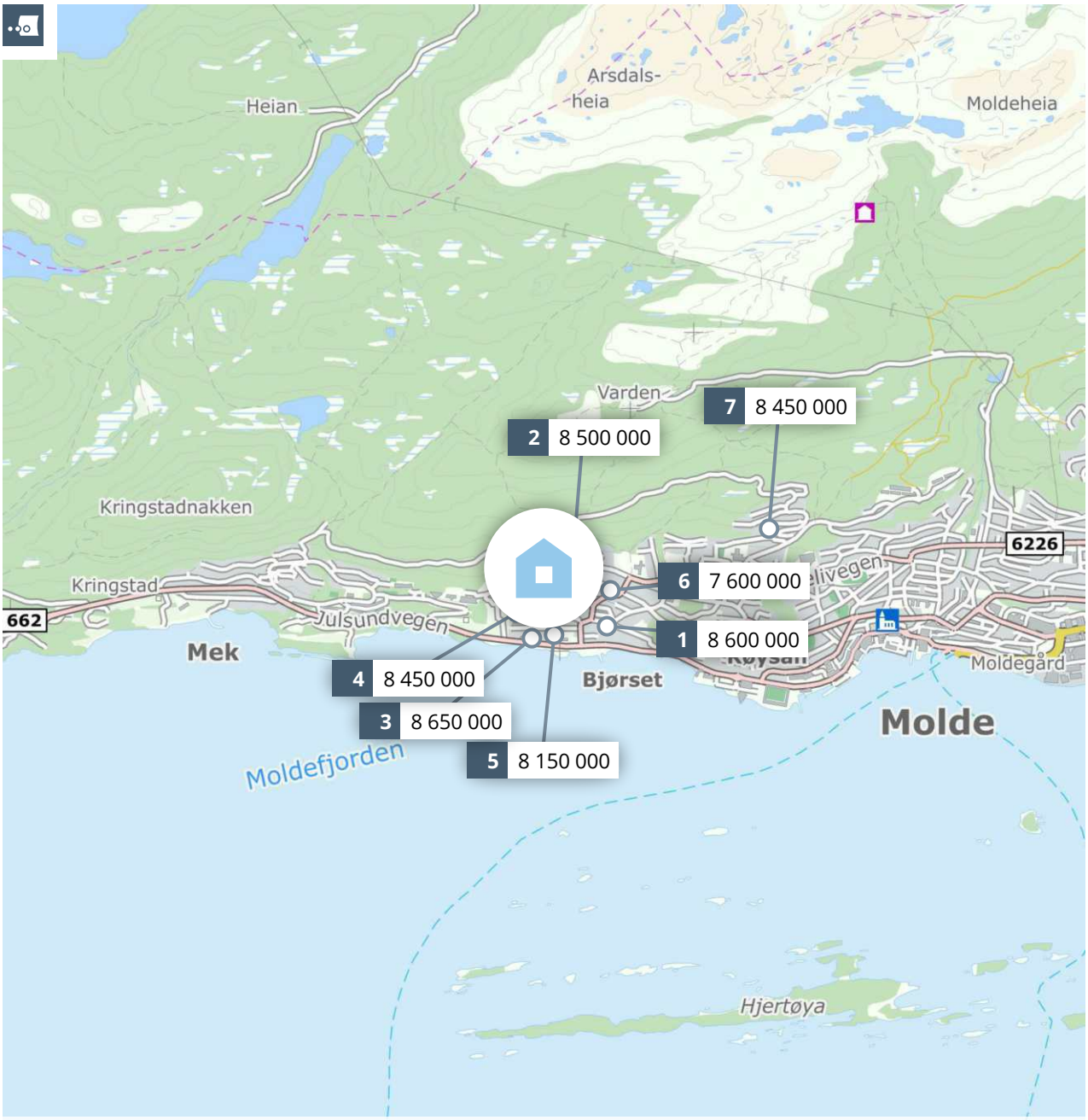
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Meglers verdivurdering

# PEDERVEGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 26.03.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Pedervegen 5, 6410 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 23 BNR 559 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STRANDHEIM

Verdivurdert til

**11 250 000**

| - | 11 250 000 | 39 753 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 283 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 420 m² | |
| Byggeår | | | | | 1965 | |

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

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Storvikvegen 8<br>181 m² 1963 1 500 m² 4 sov | 17.02.2025 | 9 500 000 | **8 600 000** | 0 | 8 600 000 | **47 514** |
| 2 | Kristianplassen 4<br>240 m² 1994 629 m² 5 sov | 17.01.2023 | 7 400 000 | **8 500 000** | 0 | 8 500 000 | **35 417** |
| 3 | Strandheimvegen 2<br>279 m² 1995 979 m² - sov | 27.11.2023 | 8 500 000 | **8 650 000** | 0 | 8 650 000 | **31 004** |
| 4 | Johannes Bjordals veg 10<br>287 m² 1986 710 m² 5 sov | 20.01.2026 | 8 950 000 | **8 450 000** | 0 | 8 450 000 | **29 443** |
| 5 | Skolevegen 7 B<br>262 m² 1983 632 m² 3 sov | 07.01.2025 | 7 970 000 | **8 150 000** | 0 | 8 150 000 | **31 107** |
| 6 | Bjørnstjerne Bjørnsons veg 97<br>284 m² 1965 1 049 m² 5 sov | 23.04.2025 | 7 990 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **26 761** |
| 7 | Kringsjåvegen 15 A<br>298 m² 1986 697 m² 5 sov | 26.08.2025 | 8 600 000 | **8 450 000** | 0 | 8 450 000 | **28 356** |

Eiendommen ligger fantastisk flott til på parkmessig opparbeidet tomt med en av byens flotteste utsikter i rolig blindgate. Dette er virkelig en sjelden anledning!

Eiendommen fremstår som oppgradert og velholdt med original 60-tallskarakter.

Eiendommen har blant annet disse kvalitetene:
- Vannbåren varme i de fleste rom. Anlegget er fra 2012.
- Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra 2012.

- 2 bad fra 2015 og 2012, hvorav det ene badet er kombinert med vaskerom.
- 4 soverom.
- Store oppholdsrom i 1. etasje.
- 2 garasjer.
- Rikelig med lagringsplass.
- Utleiedel fra 2018 med leieinntekt på kr. 7 900,- pr. mnd.

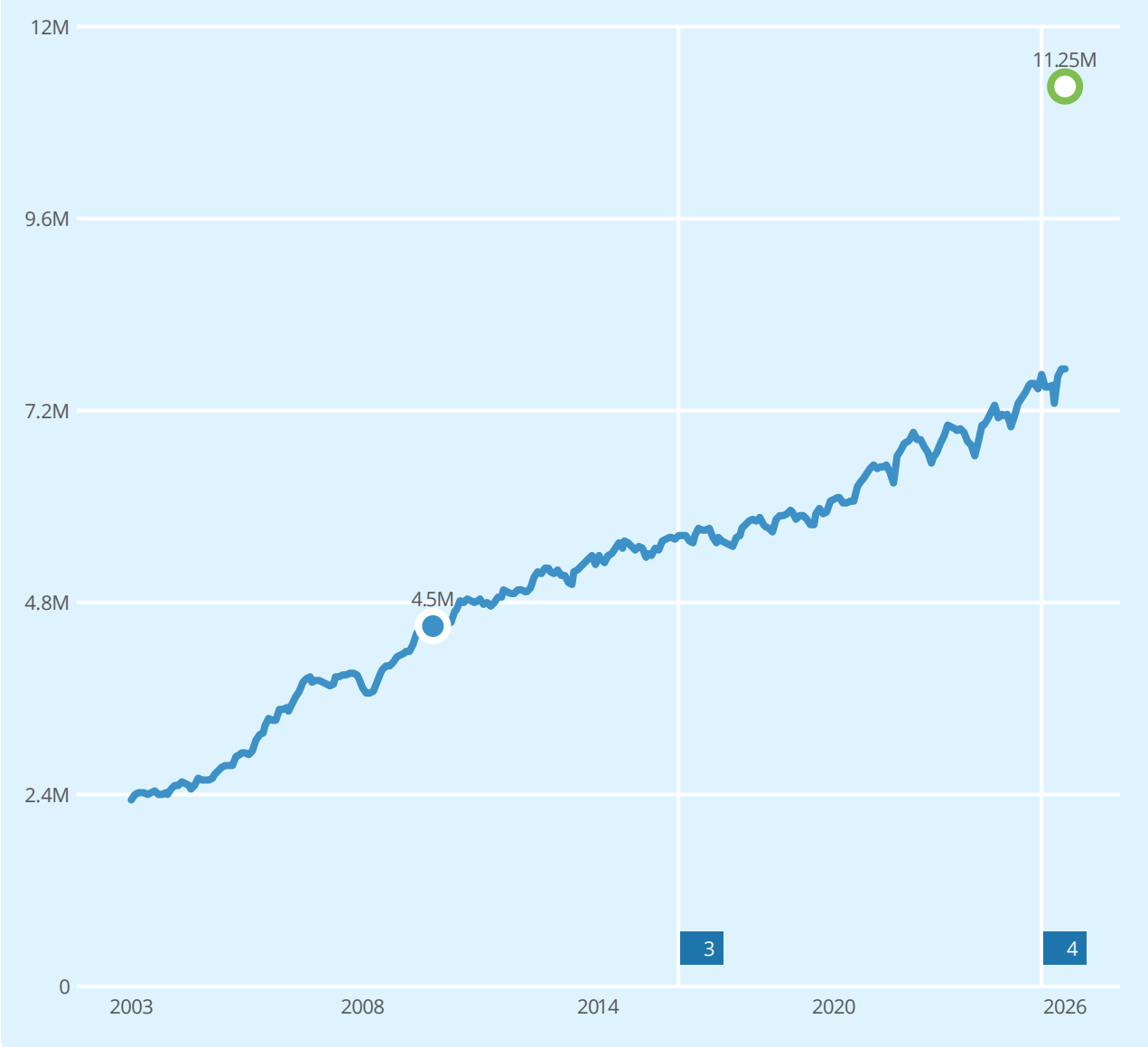
Oppgradering av kjøkken og originalt vaskerom i 1. etasje må påregnes.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.07.2010 | | 05.07.2010 | - | 4 500 000 | - | 4 500 000 | 5 |

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

# Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

**28**
eneboliger til salgs

5.0M
4.8M
**4 692 000** Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**97**
dager

# Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

**48**
eneboliger solgt

**5 134 000** Salgspris i snitt
**5 112 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**68**
dager

for 0.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**39 753** Pedervegen 5 Totalpris 11 250 000

**27 432** MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd

**21 897** Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Pedervegen 5, 6410 Molde
Gnr. 23, Bnr. 559, Molde kommune.

**Oppdragsnummer:**
45251218


**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.

---