PRIVATMEGLEREN

LANGMYRVEGEN 65

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 548

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25151 **Referansenummer:** JS7798

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik bolig med potensiale, men alder og vesentlig grad av originalitet både vedr standard og tekniske forhold og tekniske anlegg og rom tilsier at man står over for ett rehabiliteringsprogram av vesentlig karakter av boligen i tiden fremover.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

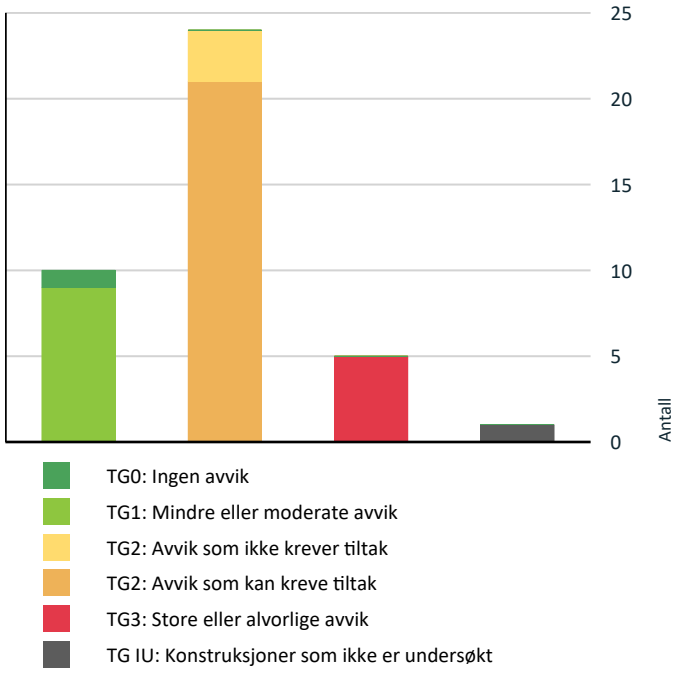
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet

Sammendrag av boligens tilstand

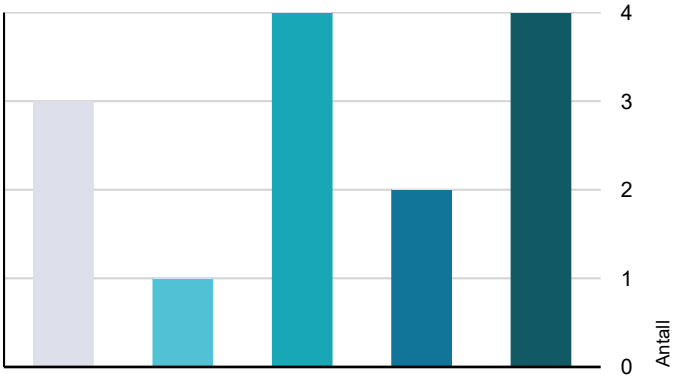
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

NB! Eventuelle møbler og tepper eller annet som skjuler over flater er ikke flyttet. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendommen tatt i bruk den 01.01.1961 i følge registrerte data. Det indikerer byggeår 1960

Anvendelse
Bolig

Standard
Eldre og enkel standard

Vedlikehold
Innvendig i vesentlig grad eldre/ tildels original standard. Utvendig normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfalt papp på bærende undertak av bordtro eller lignende.
Ukjent alder, men ut fra det man kan se og vurdere kan tekkingen være noe mellom 20 og 30 år.

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

Inge synlige skader eller mangler over tak, og kun noe mindre mose i flekker

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

Ikke forhold sett over tak eller på annen måte kjent for takstmannen som indikerer behov for tiltak på kortere sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







Luftelyre og pipe m/beslag

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag over tak av stål. takrenner og luftelyre fra byggeår. Pipebeslag vesentlig nyere enn øvrige beslag, og vindskibeslag er også skiftet etter byggeår.

Det ligger en varmekabel i takrenne. Dette indikere at det har vært isdannelse i renne. Varmekabel er ikke kontrollert for funksjon og tilstand er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

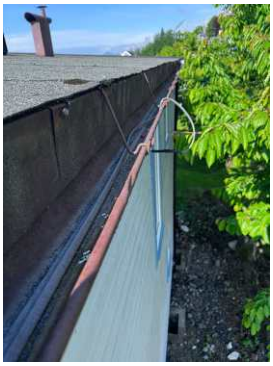
Takrenne og luftelyre fra byggeår med normal elde og slitasje samt rust i takrenner og på overbånd/kroker i henhold til alder. Nedløp fra drypptak under veranda slipper vann til grunn ved grunnmur sør. Sannsynligvis lite vann der, men det bør ledes bort fra grunnmur

Ellers ikke sett skader eller mangler med pipebeslag eller vindski beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Original takrenne og forkant beslag fra byggeår



Ett nedløp sør fra renne for undertak på veranda slipper vann på grunn ved grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd. Nærmere detaljopplysninger om konstruksjon foreligger ikke.
Beskrivelse er basert på det som var normal byggeskikk på tiden for oppføring.

Ytterkledning på alle vegger ble skiftet i 2012 er opplyst.

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

Det er svært begrenset med lufting av ytterkledningen. Noen steder er det tilnærmet tett i nerkant, og andre steder en mindre spalte. Det er vanskelig å se, men det er en del forhold som tyder på at kledningen er montert på sløyfelekter (10 mm) på en eller annen form for vindsperre som kan være av papp feks. Lufting i vegg/bak kledning bør ha en spalte på 23 mm som minimum.

Lite eller manglende lufting medfører at kledningen blir fukt og råteutsatt. Dette er forhold man må hensynta ved feks en endringe innvendig i bolig med etterisolering eller andre endringer. Det kan endre temperatur og fukt/varmevandring i vegg og endre dette forholdet.

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

Som ett midlertidig tiltak kan det monteres av nedre bord på yttervegg for å kontrollere bedre hvordan det faktisk er løst videre oppover vegg. Samtidig må det åpnes i nerkant slik at den spalten som er mulig å få til blir etablert. På sikt og ved andre utvendige arbeider der feks kledningen tas av må det etableres tilfredsstillende lufting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulltak med sperrekonstruksjon og bærende undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tettkledd - og sannsynlig isolert konstruksjon uten muligheter for nærmere beskrivelse, undersøkelse eller vurdering av verken isolering, damp eller vindsperre eller lufting. Varmekabel i takrenne indikerer at det har vært isdannelse i takrenne, og det indikerer at det er luft og varmelekkasje opp i raft og til kald sone av tak fra innvendig bolig.

Ved raft nord er det en åpen spalte på 5-6 cm der man ser opp og inn i konstruksjonen. For en del av de spaltene som man så fra stige var det synlig isolasjon. Det er imidlertid ingen vindsperre på isolasjon, og det er åpent inn for fugl og innsekter for å ta bolig i raftekasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjoner ved raft både nord og sør for å kunne avdekke eksakt konstruksjons oppbygging, og hvordan det er gjort i forhold til eventuell isolering, og om det er damp eller vindsperrer eller hvordan lufting er lagt opp- hvis det er lufting. Så bør det monteres vindsperre på isolasjon, men dette er forhold som må avklares nærmere når man åpner og avdekker alle forhold i konstruksjonen ute ved raft. Montere insekt og fuglenett på åpning underraftekasse



Åpnet inn i takkonstruksjon via spalte i raftekasse.

TG 2 Vinduer

Med unntak av kjellervinduer, vinduer sør i stue, og vinduer fra 2005/2013 som er beskrevet i annet punkt. - så er det malte trevinduer med 2-lags glass. vanskelig å se stempel i disse, men der det har vært mulig å se svake tall, er det 89 ser det ut til. Det kan stemme med type vinduer.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

Fastvindu i stue vest i 1 etg. har punktert glass.

Ellers er vinduer 36 år gamle og nærmer seg tid som normal teknisk brukstid for vinduer generelt, og de har passert alder hvor punktering av glass er påregnelig med god margin

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskifting av vinduer og glass er påregnelig i tiden fremover.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Kjellervinduer

Originale trevinduer med enkelt glass. Trådglass i vindu i vaskerom, og doble vinduer nord

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Mot nord og i vaskerom er det begynnende råte i nerkant av rammer/karm. I vaskerom er det sprekk i glass. Sprekk i ett glass i midtre rom sør.

Samlet vurdert er vinduer moden for utskifting

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Skifte vinduer. Mot nord anbefales det å fjerne vinduer og mure igjen åpninger, da disse ligger i lysgrav under bakkenivå og er fukt og råteutsatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i glass



Sprekk i glass



Råte i nerkant



Knust glass og elde preger treverket.

TG 1 Vinduer fra 2005/2013

Det er total 7 stk fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass i nord har produksjons stempel 2005/2013. Dette er vinduer med hvite plast håndtak.

Ingen synlig skader eller mangler med disse.

TG 1 PVC vinduer

I stue sør er det PVC vinduer med 2 lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Hovedytterdør er original teak dør. Det er sidefelt til dør og glassfelt med enkelt glass i dør
Kjelldør er malt enkel kjellerdør med glassfelt med enkelt glass.
Balkongdør i stue i 1 etg er malt tredør med kobla glass

Alle dører er orignale fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal elde og slitasje i henhold til alder. Ingen av dørene er isolerte eller har pakninger eller tettinger mellom dørblad og karm.
Med alder på 65 år har dører oppnådd mer enn normal teknisk brukstid

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er påregnelig med behov for utskifting av dører i tiden fremover, men det er ikke større skader eller annet som tilsier at det er ett akutt behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdører

I stue i 2 etg. er det hvit fabrikkmalt tredør md 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 2 etg er det inntrekt fritthengende veranda av tre. Montert drypptak med avrenning til renne og nedløp under dekket. Dekke på veranda av terrassebord

I 1 etg er det betongveranda med søyler til grunn. Malt betongdekke. Betongtrapp til hage.

Begge har rekkverk av tre

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på veranda i 1 etg er 87 cm høyt. I 2 etg er det 90 cm. Da boligen ble oppført var det 90 cm som var gjeldende. Dagens krav er 100 cm.

Det er betongskader i framkant av betongdekke og flere steder under betongdekket som følge av rustsprengt armering. Dette er velkjente og normale skader i denne typer konstruksjon med denne alderen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Betongskader og rustet armering bør utbedres og behandles for å unngå ytterligere skader. Skal avvik vedr rekkverks høyde lukkes, så må dette heves.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustsprengt betong



Rustsprengt betong



Rustsprengt betong



Overmalt rustprengt/ betongskade

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper til hovedinngang, kjellerinngang og til veranda i 1 etg

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk/fallsikring på kjellertrapp og på trapp fra veranda og til hage
Ellers mangler alle trapper handrekker. Rekkverk på hovedinngangstrapp er 83 cm høyt. Dette skal være minimum 90 cm. Det er råte i nedre hjørne mot nord i rekkverk
En del sprekker og skader i betong i hovedinngangstrapp og i mur over platter for trapp

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og handrekker må monteres hvis avviket skal lukkes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk og handrekker



Mangler handrekker og rekkverk



Rust i armering som er avdekt i betong



Råte i nedre del mot nord

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: I kjeller er det betonggulv. Ellers er det originale lakkerte tregulv i deler av 1 etg og ett par mindre rom i 2 etg. I bad er det vinylbelegg. Ellers laminatgulv

Vegger: I kjeller er det betong, malt betong/mur og lettvegger av natur rupanel. I 1 etg og 2 etg. er det lakkert panel i fellesgang/trapperom. malt panel i deler av gangareal, og malte panelplater i deler av 2 etg. Ellers platekledde vegger med taoetm malt tapet/strie. Vinyltapet i begge bad.

Himlinger: I kjeller er det himling av natur rupanel. Ellers er det malte glatte plater, malt strekkpapp og tak-es plater 1 og 2 etg.

Det pågår noe lettere overflate oppussing av vegger i 2 etg, men ellers varierende alder og type overflater fra opprinnelig panel og opp gjennom tidene.

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

Boligen fremstår i normal stand i henhold til alder og bruk, og har en generell enkel og delvis eldre standard og noe letter overflate oppusset i en del rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv på grunn i kjeller. I henhold til datidens normal byggeskikk er ikke gulv isolert eller fuktsikret mot grunn. Kjeller gulv er ikke sjekket for helning.

I 1 og 2 etg er det trebjelkelag som sannsynligvis er isolert i henhold til datidens normale byggeskikk. Det kan ikke tenkes at det verken er spesielle lydtiltak eller branncelle inndeling mellom boligene - ref. krav og byggeskikk i 1960.

Helning er sjekket i stue og kjøkken i begge plan. Det er målt i 4 punkt mot yttervegg samt i delpunkter i rommene på strekk på 2 m.
Det finnes en del kuler og svanker må 5-7 mm, og i stue i 2 etg det 13 mm totalt avvik fra vegg øst i stue til vegg vest i stue.
De her registrerte avvikene er under de toleranser man kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten, og denne type avvik er å anse som normale. Det må imidlertid understrekes at målinger her er gjort som stikkprøver i definert og opplyste områder og det kan være andre avvik i andre områder enn der det nå er kontrollert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Røykpipe av tegl med ett røykrør og en luftepipe. Pusset og malt i synlig områder. Heldekkende stålbeslag over tak. Sotluke i gang i kjeller. Vedovn i gang i kjeller samt i begge stuer.

Siste kontroll var meldt den 05.02.2024, men ikke utørt

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

Anmerkninger på brennplater i ildsted har sprekker og skorstein kledd med strekkholdig tapet ble registrert etter tilsyn 10.10.2019.

Det er utover registrerte sprekker i brennplater i vedovn i 1 og 2 etg også knust glass i dør i vedovn i kjeller

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Alder tilsier at det er påregnelig at det kan bli gitt pålegg om rehab . av skorstein i tiden fremover, men så lenge det ikke er pålagt som krav så settes ikke noe estimat på dette, men kostnaden er normalt mellom kr 40` og kr 50` tusen.
Brennplater vedovner og glass i dør i ovn i kjeller må skiftes, og det må fjernes strekkholdig tapet på pipe

Kostnadsestimat: Under 10 000


Sprekker i brennplater


Sprekker i brennplater


Sprekker i brennplater


Knust glass i vedovn i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Det er lakkert tretrapp til kjeller og til 2 etg. Linoleum på trinn til 2 etg. Rekkverk og handrekke på en side av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er mer enn 10 cm åpning i rekkverk. Rekkverk i trapp til 2 etg er under 90 cm. Det mangler handrekker på vegg i begge trapper. Linoleum inneholder asbest.

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

Tilstandsrapport

Ved feks. fjerning av linoleum må man være oppmerksom på at dette produktet sannsynlivis inneholder asbest og man må ta nødvendige forhåndsregler ved feks fjerning av belegg.

TG 1 Innvendige dører

I kjeller er det tredører med sponspeil og labank dører. Umalte. I 1 og 2 etg er det glatte finerdører. Noen malte i 2 etg.
Originale dører fra byggeår.
Normale forhold i henhold til alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Originalt bad fra byggeår. Malt plate i himling, vinyltapet på vegg og vinylbelegg på gulv. Soil sluk. Veggvarme. Natur ventilering med avtrekk over tak. Badekar, servant på vegg, gulv montert wc. Vegghengt vv bereder over badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet må totalt renoveres med nye tekniske anlegg, nytt gulv og vegger og nye overflater samt innredning/garnityr.
Da må gulv og vegg åpnes og om det skulle blir avdekt skader som er skjulte, så er dette forhold som er påregnelig med denne alderen og noe man må ta høyde for. Slik dette fremstår har det ingen hensikt å gjøre hulltaking da man har ett godt bilde av tilstand slik det er.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalt renoveres med nye tekniske anlegg, nytt gulv og vegger og nye overflater samt innredning/garnityr.
Da må gulv og vegg åpnes og om det skulle blir avdekt skader som er skjulte, så er dette forhold som er påregnelig med denne alderen og noe man må ta høyde for. Slik dette fremstår har det ingen hensikt å gjøre hulltaking da man har ett godt bilde av tilstand slik det er.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Originalt bad fra byggeår. Malt plate i himling, vinyltapet på vegg og vinylbelegg på gulv. Soil sluk. Veggvarme. Natur ventilering med avtrekk over tak. Røropplegg for tidligere badekar, servant på vegg, gulv montert wc.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet må totalt renoveres med nye tekniske anlegg, nytt gulv og vegger og nye overflater samt innredning/garnityr.
Ved renovering må gulv og vegg åpnes og om det skulle blir avdekt skader som er skjulte, så er dette forhold som er påregnelig med denne alderen og noe man må ta høyde for. Det er sett en del tørre fuktmerker under gulv og på bjelker som ligger under bad og i det området det er sluk og andre rør. Det er åpnet en del himling under bad der dette vises. Slik dette fremstår har det ingen hensikt å gjøre hulltaking da man har ett godt bilde av tilstand slik det er.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalt renoveres med nye tekniske anlegg, nytt gulv og vegger og nye overflater samt innredning/garnityr.
Da må gulv og vegg åpnes og om det skulle blir avdekt skader som er skjulte, så er dette forhold som er påregnelig med denne alderen og noe man må ta høyde for. Slik dette fremstår har det ingen hensikt å gjøre hulltaking da man har ett godt bilde av tilstand slik det er.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Originalt vaskerom fra byggeår. Natur rupanel i himling og malte murvegger og malt murgulv. Plast sluk i gulv. Ingen varmekilde. Naturlig ventilering med avtrekk over tak via luftepipe og ventil i vegg

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Alle vegger og gulv av mur/betong og hulltaking verken nødvendig eller mulig

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Original innredning fra byggeår.

Benker og skap av tre/trefiner og med malte glatte fronter. Skråstilte fronter med skyvedører over kjøkkenbenk
Laminat benkeplate. Helt stål benkelbeslag med oppvaskkum og utslagsvask og tilhørende blandebatteri.
Lagt opp for løse hvitevarer.

Malte veggflater og laminat på på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke skader eller andre større avvik med innredningen, og den er malt og overflate oppusset nylig, men innredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på ett kjøkken etter dagens normalkrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig behov for tiltak på kortere sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast ut til yttervegg.

Nyere ventilator men ikke kjent eksakt alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Original innredning fra byggeår.

Benker og skap av tre/trefiner og med malte glatte fronter. Skråstilte fronter med skyvedører over kjøkkenbenk
Laminat benkeplate. Helt stål benkelbeslag med oppvaskkum og utslagsvask og tilhørende blandebatteri.
Lagt opp for løse hvitevarer, men ikke opplegg for oppvaskmaskin.

Malte veggflater og vinylbelegg på på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke skader eller andre større avvik med innredningen, og den er malt og overflate oppusset nylig, men innredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på ett kjøkken etter dagens normalkrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig behov for tiltak på kortere sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast ut til yttervegg.

Nyere ventilator men ikke kjent eksakt alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er trykkvannsopplegg av kobberør. Deler av disse har plastisolasjon og deler er uten.
Det kan antas at en stor del av anlegget er eldre og delvis originalt, men noe er skiftet opp gjennom årene, uten at det er kjent eksakt når.
Samlet må anlegget vurderes som eldre.

Innvendig stoppekran på inntaks rør - av kobber - like over gulv i vaskerom. Utvendig stoppekran er registrert like over grunn under veranda - altså på utside av vaskerom

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Avløpsrør

Synlige hovednedløps rør og sluker i bad av soil. Sluk i gulv i vaskerom av plast, og korte stikkledninger i bad/kjøkken er av plast.

I hovedsak originalt anlegg. Ingen spor i gulv i kjeller som indikerer at rør i gulv er skiftet, og det kan det være tegl eller betong rør i gulv.

Lufting på kloakk ikke sett, men det er en lyre over tak som har to oppstikk og lufting kan ligge der uten at det kan garanteres.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vegger i kjeller, og spalter i vegger og enkelte vinduer i 1 og 2 etg. Fra våtrom er det naturlig avtrekk over tak. I begge kjøkken er det ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kun naturlig ventilasjon gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav. Særlig er våtrom og soverom utsatt da slike rom må ha gjennomstrømming for å oppnå godt luftskifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forbedring av ventilasjon er påregnelig, men dette er forhold som vil avhenge av fremtidig bruk og bruksbelastning i noe grad.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue i 1 etg. Pumpe har produksjonsår 2010

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Pumpe ikke testkjørt og tilstand er derav ukjent, men den har oppnådd normal teknisk brukstid med alder på 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak hvis pumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner i stue i 2 etg

Luft/luft varmepumpe i stue i 2 etg.

Pumpe ikke testkjørt av takstmannen, men ingen kjente og opplyste skader eller mangler - og da settes TG 1 - forutsatt at pumpe er i normal stand

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

TG 2 Varmtvannstank

I kjeller er det plassert en 200 l vv bereder som betjener 1 etg. Tank fra 1996.
I 2 etg er det en 110 l. veggmontert tank. Ukjent alder og ingen stempel på tank som indikerer alder.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det må antas at tank i 2 etg er over 20 år, og den i kjeller er 29 år. Tank i kjeller har stikkontakt tilkobling. Dette var tillatt da tank var montert, men etter 2010 skal beredere har fast tilkobling

Det er ikke sluk i gulv der tank er plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Eldre vv beredere er det vanskelig å gi noe pekepinn på forventet restbrukstid, da det ofte skjer ting plutselig ved eierskifte og annen bruk enn slik det har vært.

TG 2 Elektrisk anlegg - 2

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

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

Det ser ut til å være i hovedsak originalt skjult anlegg fra byggeår. I fordelerskap i 1 etg er det automatsikringer, men dette er en type som ble benyttet før 2005/2006. En kurs har jordfeil automat, og det er varmepumpe i stue i 1 etg.
I fordelerskap i 2 etg er det krus skursikring. Anlegget er koblet til en strømmåler. Altså ett abonnement, men det er en slave måler i skap i 2 etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960

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

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

   Montert varmepumpe i 2022. Samsvarserklæring på installasjon mottatt pr mail etter befaring

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?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre/originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er 3 stk 6 pulverapparat i boligen. To av disse kan være av nyere type, men det er ikke mulig å finne produkjsonsår. Ett apparat er eldre enn fra 1999.
Det er montert en Hafslund alarm med brannmeldere i himling. I 2 etg er meldere tatt ned grunnet oppussing.

På tidspunkt for salg må det være intakte/i orden brannvarslere i begge boenheter og i kjeller og det må være ett 6 kg brannslukningsapparat lett tilgjengelig for begge boenheter.

Dette er en forutsetning for TG 0 og må være på plass i boligen på tidspunkt for salg - og at apparater er under 10 år

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

Slik det ser ut på tomten og særlig nord for tomten så er det sannsynligvis fjellgrunn, men deler av tomtegrop kan være avrettet med løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering, og ukjent om det er drenerende masser rundt grunnmur, men på vestsiden er det synlig grov stein fylling, og også noe grovere masser nord. Ellesrs ukjent alle forhold vedr drenssystem og utvendig fuktsikring
Vurdering er derfor gjort med utgangspunkt i etableringsår, forventet normal brukstid og eventuelle registrerte forhold i rom under terreng. Eventuell fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon - og kan derfor ikke beskrives nærmere

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

Tilstandsrapport

Det er godt synlig saltutfelling og andre spor og indikasjoner på at drenssystem har svekket effekt - og dette kombinert med at det ikke er synlig forhold utvendig av fuktsikring av grunnmur, så må det legges til grunn at skal man oppnå god fuktsikring av grunnmur, så må ny drenering og utvendig fuktsikring etableres.

Ved bruk av fuktindikator på overflater i ulike områder på grunnmur og gulv i kjeller er det mest fukt i gulv der det er fullt utslag i stort sett hele gulvet. Det kan indikere at det står fukt i grunnen under gulv.
Det er også en del av dette man ser som trekker opp i nedre del av grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør påregnes oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slatutfelling og andre synlig spor av grunnfukt i nedre del av vegger - lignende det som er her i vaskerom finnes i alle rom i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Utvendig i hovedsak pusset o og malt. Ingen spor utvendig av fuktsikring av mur.
Innvendig natur betong i stor grad. Pusset og malt mur i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i mur innvendig der mur er trekt inn i gang i kjeller. God synlig til venstre når man kommer ned fra trapp. Det har vært smurt på slemming, men ellers ikke gjort noe. Det kan tyde på at dette er en eldre sprekk, uten at takstmannen vet noe mer om det. På vegg vest under vindu i vaskerom er det noe riss og sprekker i puss, men så langt det er mulig å se er det lite eller ingen gjennomgående sprekker i grunnmur - utover den innvendig i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Setter man på en gipslås over tid på innvendig sprekk så vil det avdekkes om det er stabilt. Hvis det er det så kan lokal reparasjon utføres.

TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng fra nord og delvis noe fra vest mot grunnmur

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

Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde. Fall motgrunnmur vil påføre drenering og masser rundt mur mye utilsiktet fukt og bør unngås.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skal avviket lukkes så må terrengjustering gjøres, men dette er forhold som anbefales å se i sammenheng med eventuell oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring



Terreng heller mot grunnmur på nordsiden

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert overfor takstmannen. Det legges derfor til grunn at det kan være eldre eller originale rør

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og carport

Byggeår
1971

Kommentar
Tatt i bruk 01.01.1972 i følge grunnbok

Standard
Normal garasjestandard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført som felles bygning med nabo i øst. Grunnmur og yttervegger nord og vest av betong. Grus/singel gulv.
Saltak av tre som er tekket med stålpanner. Det er bygd ny takkonstruksjon over opprinnelig konstruksjon, og dette er vesentlig nyere enn opprinnelig bygning. Samtidig er bygget utvidet vestover med carport og med bod nordover.
Vippeport av tre. Sidedør av tre til bod i 2 etg.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

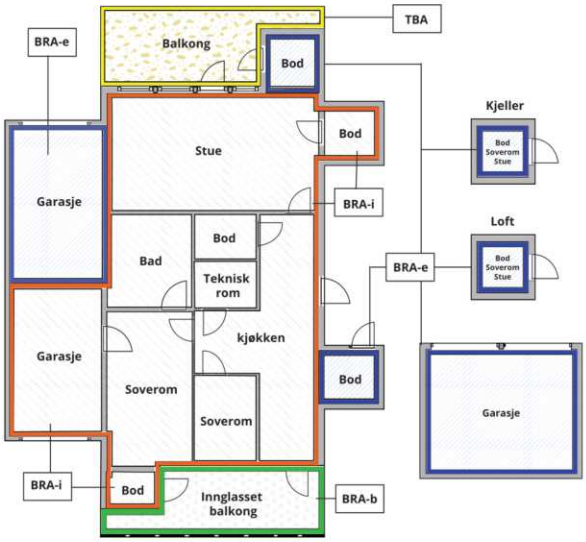
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
2. Etasje	84			84	5
1. Etasje	78			78	10
Kjeller	71			71	
SUM	**233**				**15**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod, Bod 2		
1. Etasje	Felles inngang m/trapp/trapperom til 2 etg og kjeller, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Kjellerrom/bod, Kjellerrom/bod, Kjellerrom/bod, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet

Brannceller

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

Kommentar: Boligen har ingen synlig forhold som indikerer at den er inndelt i branceller mellom boenhet i 1 etg og boenheti 2 etg eller mot kjeller. Ingen innvendige dører har brannklassifisering

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I kjeller er det takhøyde på mellom 2,25 m og 2,26 m. I 1 etg er det takhøyde på ca 2,5 m. I 2 etg er det takhøyde på mellom 2.28 m og 2,34 m.
Krav til takhøyde er 2,4 m. Deler av bolig og deler av rom kan være lavere, men ikke hele boligen. Hvorfor det er avvik i 2 etg vet ikke takstmannen, og hele takkonstruksjonen er tettkledd og derav ikke mulig å avdekke nærmere i forhold til oppbygging og årsakssammenheng til dette. Med 3 rom for varig opphold i 2 etg., må det være minst to alternative rømningsveger i tillegg til intern trapp. Dett må da være vinduer - og vinduer med godkjent mål som rømningsveg. Her er fri åpning i vinduer det er mulig å hoppe fra 45 cm. Kravet er 50 cm. Det er montert to utfellbare "rømningstiger" - hvor en på øst og en på vest vegg. Denne type stiger er ikke godkjente som alternativ rømningsveg.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	

2. Etasje		7		7	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, Carport - ikke målbart areal	
2. Etasje	Bod		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	155	78
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.6.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1506 MOLDE	25	548		0	851 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langmyrvegen 65

Hjemmelshaver
Malones Gudlaug Engen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligge ved Langmyra litt nord/øst for Molde sentrum. Barneskole rett over gata, og kort veg til barnehage og til matbutikker. Også Romsdal videregående skole ligger i fin gangavstand unna.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet tomt med plan og hage med beplantning

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	26.06.2025	Eieropplysninger foreligger i svært begrenset grad da dette er salg fra dødsbo	Ingen		Nei
Egenerklæring	07.07.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/JS7798

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.
45251130

Selger 1 navn
Kjetil Olav Malones

Gateadresse
Langmyrvegen 65

Poststed	Postnr
MOLDE	6415

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gudlaug Engen Malones

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kjetil Malones

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Olav Malones	d7e096725c96c5fa5a55b35362055bf20b2ec20e	01.07.2025 11:00:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251130

- 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, 23.06.2025 14:18

Eiendom 1506-25/548

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.10.1960	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	851,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal	851	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	548	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Langmyrvegen 65	6415 Molde	Granlia	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.10.1960	Kart- og delingsforretning	1506-25/59	Avgiver	-930,2
		1506-25/548	Mottaker	930,2
06.05.1996	Grensejustering	1506-25/1548	Avgiver	-11,4
		1506-25/1544	Mottaker	90,1
		1506-25/548	Mottaker	11,4
		1506-25/548	Avgiver	-90,1
01.01.2020	Omnummerering	1506-25/548	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13441251			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	242/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	242/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	80/0	0/0	80/0
H02	Hovedetasje	0	85/0	0/0	85/0
U01	Underetasje	0	77/0	0/0	77/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	15964960	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei

Igangsatt	01.09.1970	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1972	Areal, annet (bruk/brutto)	24/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	24/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	24/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

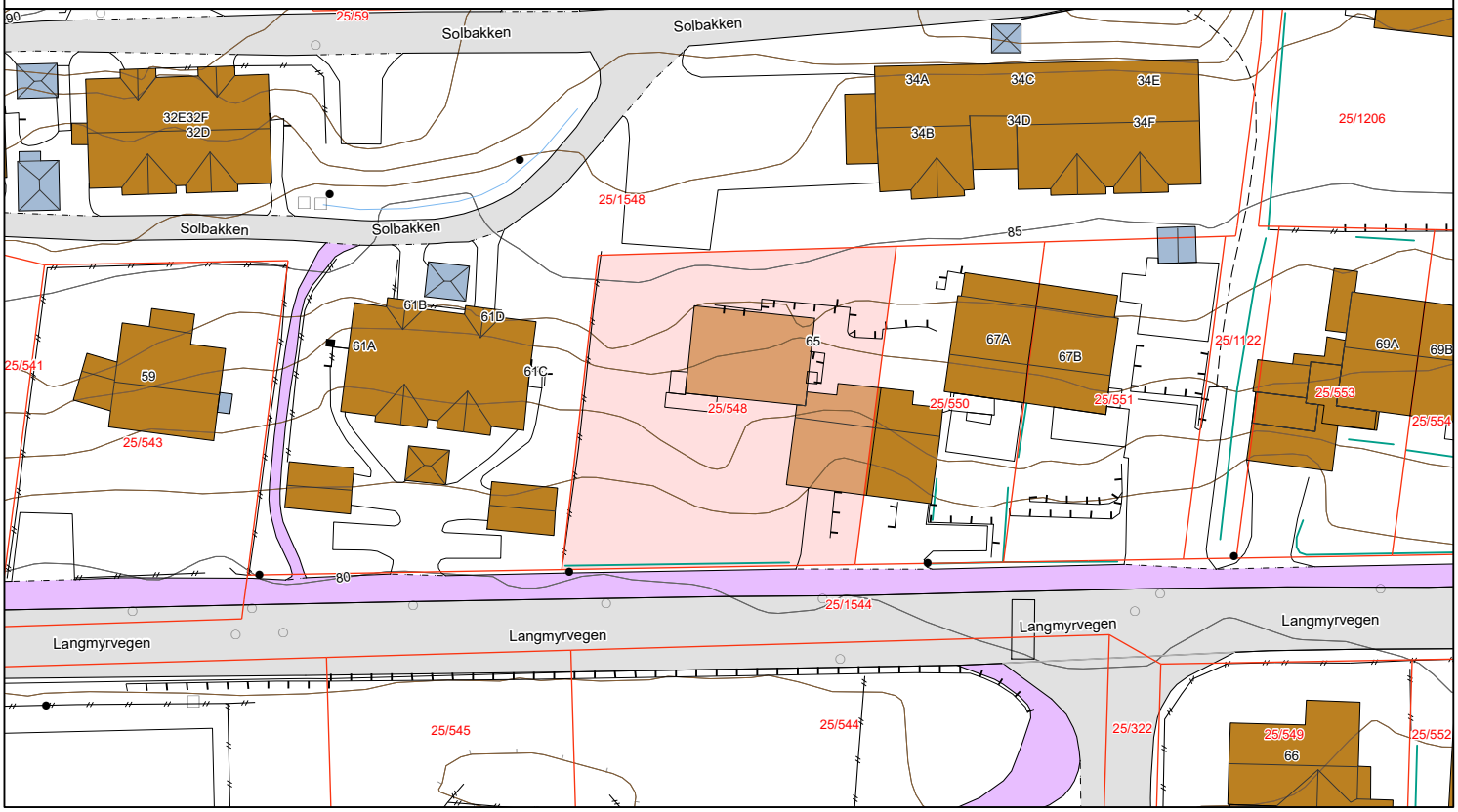
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24/0	24/0

Oversiktskart

Adresse: **Langmyrvegen 65, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/548/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 851 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.06.2025

N



Matrikkelkart

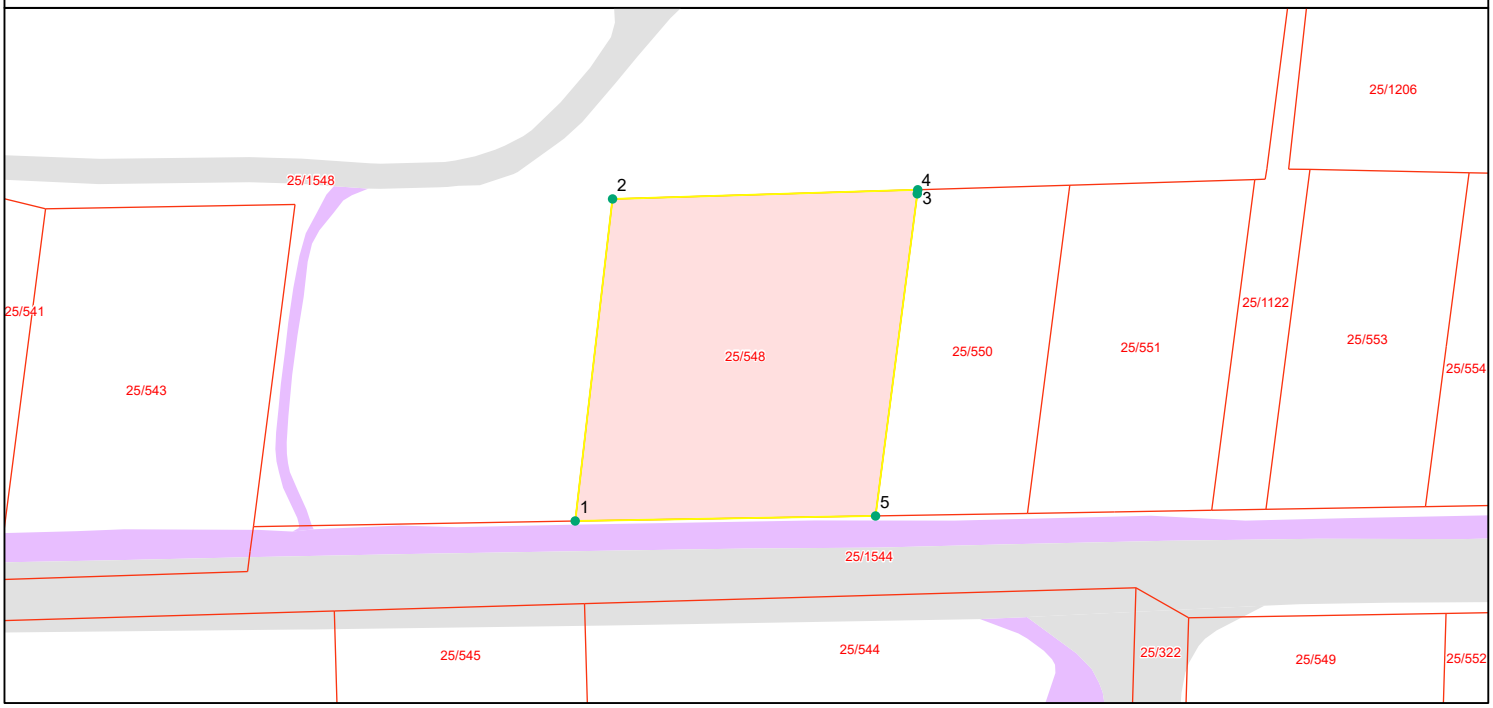
Adresse: **Langmyrvegen 65, 6415 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/548/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 851 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.06.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981300.09	101234.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.31	0
2	6981330.2	101237.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.5	0
3	6981331.06	101266.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.38	0
4	6981330.68	101266.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.37	0
5	6981300.55	101262.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.04	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/548
Adresse: Langmyrvegen 65
Dato: 23.06.2025
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: 23.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 851 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 851 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 597 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2089
Navn	Vesentlig reg.endring Solbakken øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1222/2089_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	E39 Julbøen - Molde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4275/202114_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 851 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 201 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV
	Delareal 650 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT

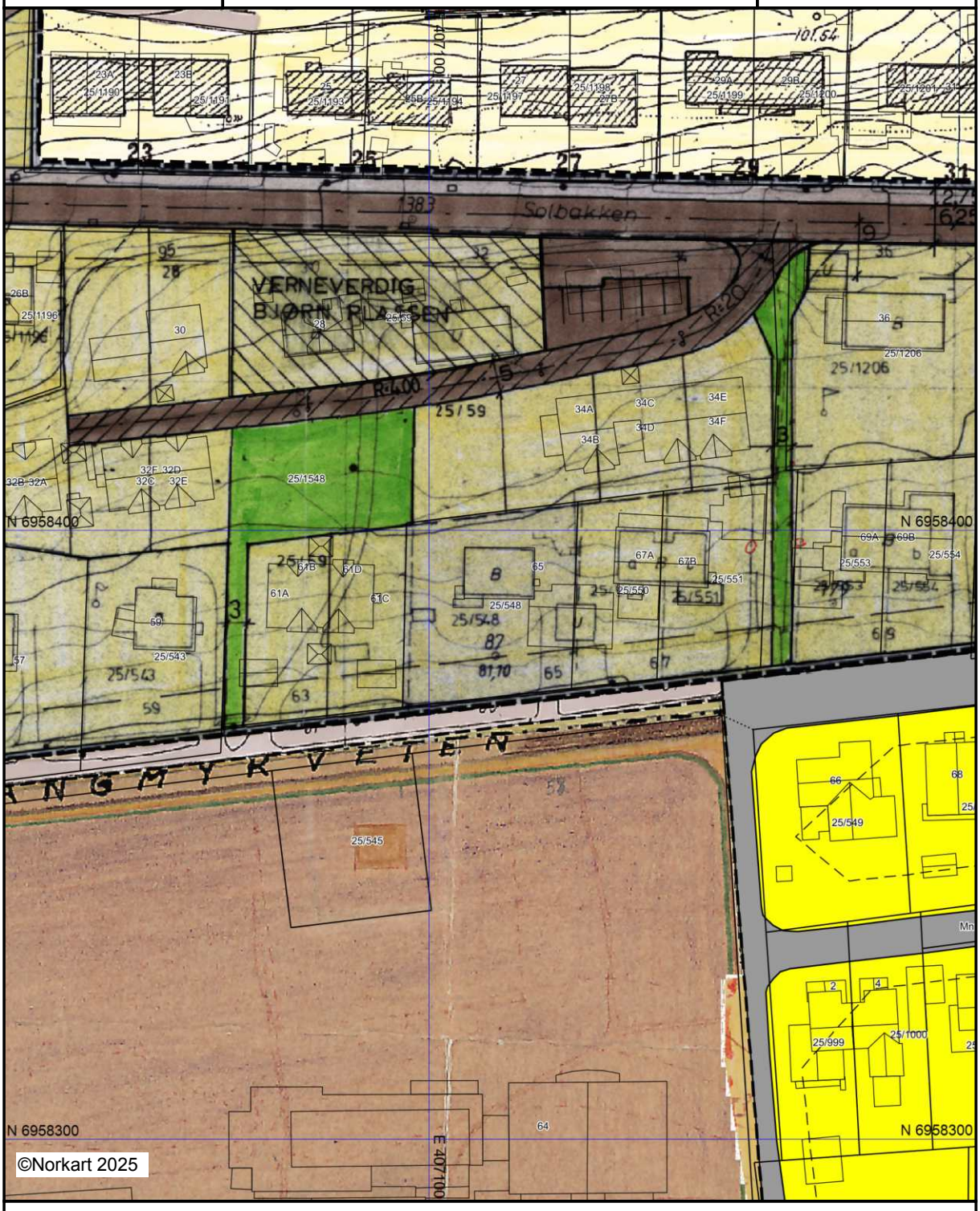
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/548
Adresse: Langmyrvegen 65
Utskriftsdato: 23.06.2025
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



TEGNFORKLARING

§ 25.1. BYGGEOMRÅDER
- Boligformål
- Forretningsformål

§ 25.3. TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gang / sykkelveg
- Rabatt
- Parkering

§ 25.4. FRIOMRÅDER
- Friareal

§ 25.5. FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg

§ 25.6. SPESIALOMRÅDER
- Verneverdig bebyggelse

§ 25.7. FELLESOMRÅDER
- Felles parkering / garasjeanlegg
- Privat veg

- REGULERINGSGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGELINJE
- TOMTEGRENSER
- NYE TOMTEGRENSER
- SENTERLINJE VEG

0m 50m 100m

EKV. 1m

N

1:1000

	Saksbehandling			Revisjon
1	BYGNINGSRÅDET SAK 567/89	12.12.89	B	Rev. i.h.h.t. sak 247/95
	Offentlig ettersyn 18.12.-89 - 17.1.-90			
2	BYGNINGSRÅDET SAK B89/90	20.3.90		
	Teknisk styre sak 247/95	7.7.-95		
	Kommunestyret sak 34/90	15.5.-90		

FORSLAG TIL VESENTLIG REGULERINGSENDRING

SOLBAKKEN ØST

FRA GRANLIA TIL LANGMYRVEGEN

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

PLAN NR. 2089 REV. B

MOLDE DEN 12 DESEMBER 1989

TROND LAGE EDVARDSEN

Otto Nøst

OTTO NØST

2089

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

ON/OSk

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN NR 2089, OMREGULERING SOLBAKKEN ØST FRA KRYSS GRANLIA TIL KRYSS LANGMYRVEGEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§2. Planområdet reguleres til følgende formål:

Pbl § 25.1	Byggeområder
Pbl § 25.3	Trafikkområder
Pbl § 25.4	Friområde
Pbl § 25.5	Område for høyspenningsanlegg
Pbl § 25.6	Spesialområder

Fellesbestemmelsene som gjelder for hele planområdet gjelder i tillegg til bestemmelsene for det enkelte planområdet.

BYGGEOMRÅDER

§3. Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

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

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§4. Område for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, så som post, bank, lege- og tannlegekontor m.m. kan innpasses i anlegget.

b) Før området blir videre utbygd, skal det utarbeides samlet plan som viser parkering, varemottak og nødvendig lasteareal.

§5. Trafikkområder.

a) Offentlig veg er vist med regulert bredde og byggegrenser.

b) Atkomst til den enkelte eiendom er vist på planen.

c) Innenfor området kan det føres opp støydempings-tiltak i form av støttemur, støyskjerm eller støy-voller.

d) Gjennomføring av støyskjermingstiltak skal skje samtidig med opparbeiding av vegparsellen.
Støykrav 55 dbA legges til grunn for skjermingstiltak.

e) Fasadetiltak kan innrømmes der det ikke er plass til, eller rimelig plass til andre støydempingstiltak på eiendommmen, og når beregnet trafikkstøy utafor fasade på over 65 dbA overskrider 35 dbA målt innafor fasaden. Tilbud om fasadetiltak skal gis ved åpning av Olav Oksviks veg og gjennomføres i løpet av 5 år. Tilbudet står ved lag i 5 år fra åpningsdato.

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

§6. Friområde.

a) Friområdene i planen er i første rekke å betrakte som leikeareal og turveger.

b) Eksisterende vegetasjon i friområdene beholdes i størst mulig grad.

§7. Område for høyspenningsanlegg.

a) Bebyggelse innafor området skjer ut fra de krav som de spesielle tekniske installasjoner setter. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle vurdere bygningens/installasjonens plassering, høyde og avstand til nabogrense, jfr plan- og bygningslovens § 70.1 og 74.2.

§8. Spesialområder.

Verneverdig bebyggelse.

a) Husene på gnr 25, bnr 59, Bjørnstad, og gnr 25, bnr 571, Midtlid, kan settes i stand under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindus- og dørutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

b) Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservator.

§9. Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under bygge- og anleggsarbeid.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

c) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvis særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtektene for Molde kommune.

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 34/90 15. mai 1990.

Rolf Myhre
ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØRER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E39 JULBØEN – MOLDE

MOLDE KOMMUNE

Plan-id: 1506_202114
Arkivsak:
Planforslagsdato: 17.01.2022
Revidert etter innkomne merknader: 12.04.2022
Vedtaksdato: 19.05.2022, PS-sak 36/22

§ 1 PLANAVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 12-7, gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankart er avgrenset med strektype «Plangrense». Reguleringsplanen består av 18 plankart i målestokk 1:1000 (A1), datert 17.01.2022.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

a) I medhold av PBL §§ 12-5 og 12-6 er planområdet inndelt med følgende arealformål:

- **Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
  - Kjøreveg - offentlig (o_SKV)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
  - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

- **Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (Pbl § 12-5 nr. 5)**
  - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr. 6)**
  - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
  - Andre sikringssoner - tunnel (H190)
  - Ras- og skredfare (H310)
  - Høyspenningsanlegg (H370)

b) Områder med bestemmelser iht. PBL § 12-7:

- **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
  - Midlertidig deponiområde (#2)
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)
  - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)
  - Terrengutforming (#Støyvoll)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2, 5 og 6 og § 12-7.

§ 3.1 Geotekniske og ingeniørgeologiske forhold

Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres iht. anbefalinger i geoteknisk rapport og i ingeniørgeologisk rapport:

- *E39 Julbøen – Molde. Geoteknisk rapport nr. 40053 -GEOT-02, utarbeidet av Statens vegvesen, datert 15.12.2021*
- *E39 Julbøen – Molde. Ingeniørgeologisk rapport. Rapport nr. 40053-GEOL-R01, utarbeidet av Statens vegvesen datert 15.12.2021*

Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.

§ 3.2 Støy

a) Grenseverdiene i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

b) Endelig plassering, høyde og utforming av støyskjermingstiltak langs veg skal avklares gjennom byggeplan. Total høyde på støyskjermer på brukonstruksjon skal være 2 meter målt over vegens planum og voller på plankart skal ha høyde minst 3 meter over vegens planum.

§ 3.3 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T- 1520/ 2012 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 3.4 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

a) Tegningene O001-O002 skal legges til grunn for utforming og behandling av sideterreng.

b) Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig blir tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende landskap. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig. Bratte skjæringer og fyllinger skal slakes ut ved topp/ bunn slik at de får en myk overgang. Grøfter og øvrig sidearealer langs E39 skal tilsåes med grasfrøblanding tilpasset lokalt klima i regionen. Sidearealer skal istandsettes i samarbeid med landskapsarkitekt.

c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt kantvegetasjon langs elver, ved myrer og urørt terreng i yttergrensene av reguleringsområdet. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres. Naturlig revegetering med vekstlag med stedegne masser skal benyttes langs elver og mot skogsområder.

d) Hogst skal unngås i hekkeperioden for fugler i mai - august.

e) Vilt-/sikringsgjerde over tunnel skal plasseres innenfor areal avsatt til vegformål. Gjerder skal plasseres slik i terrenget at det tilrettelegges for drift og vedlikehold på begge sider. Plassering av viltgjerde med silhuett mot himmelen skal unngås for å ivareta vegens estetikk.

§ 3.5 Kulturminner

a) Dersom det under arbeid i planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses omgående og beskjed gis til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 3.6 Vassdrag

a) Alle elveberøringer skal ta hensyn til opprinnelig vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold og god landskapsmessing istandsetting.

b) Omlagt vassdrag skal etableres med naturlig elvebunn. For å sikre fiskens frie vandringsmuligheter, skal terskler ikke forekomme.

c) Arbeidet i og ved vassdrag skal skje skånsomt og berøre kun nødvendig areal. Det skal tas hensyn til vanndekt areal og naturlig helning på elvestrekningene.

d) Det tillates anlagt midlertidig rør/kulvert i Mordalselva og Tverrelva ifm. anleggsarbeidet. Midlertidig rør/kulvert skal fjernes så raskt som mulig etter avsluttet anleggsperiode.

§ 3.7 Myr

a) Drenering av myr skal unngås i størst mulig grad. Overvåking av grunnvannsnivå skal gjennomføres før, under og i 3 år etter utbygging.

b) Myrmassene skal tas vare på og anlegges ved et annet egnet myrområde. Det skal benyttes fagkyndig kompetanse ved gjennomføring.

c) Det skal etableres tettingsvoll ved Samsemyra ved den vestlige tunnelutgangen av Kringstadtunnelen slik at myrområdet ikke blir drenert ut.

§ 3.8 Vannforsyning

a) For vannforsyningsanlegg, herunder energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for erstatning av brønner og beredskap for midlertidig vannforsyning. Nye vannforsyningsanlegg skal være ferdigstilte og klare for bruk før gamle anlegg fjernes.

§ 3.9 Klima

Det skal legges til rette for at energibruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten kan begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lav energibruk og lave klimagassutslipp.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

Mindre endringer i skråningsutslag og formålsgrenser for Annen veggrunn vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlag og optimalisering av løsning.

Areal som ikke blir brukt til vegformål, skal brukes som tilstøtende formål, eller gå tilbake til opprinnelig formål.

§ 4.2 Offentlig kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg merket o_SKV omfatter offentlig kjøreveg med vegskuldrer og bru.

§ 4.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)

o_SVT omfatter nødvendige arealer til tekniske installasjoner og til rømningsveger i tunnelene.
Det tillates oppført mindre bygninger som antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget og kommunaltekniske anlegg. Støyvoller og sikrings-/viltgjerde kan etableres innenfor området.
I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde.

§ 4.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

a) Områder merket o_SVG skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer og viltgjerde.

b) I anleggsfasen kan arealet benyttes til rigg, bygge- og anleggsområde.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 5.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (L)

Områder merket L gjelder eksisterende LNFR-områder i kommuneplanens arealdel. Områdene skal benyttes jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Områder merket VNV omfatter vassdrag med tilhørende kantsone.

VNV_1 omfatter omlegging av Mordalselva. Mordalselva skal legges om med mindre justeringer, som vist på tegning O001. Arbeidet skal skje skånsomt og kun berøre nødvendig areal. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

VNV_2 omfatter omlegging av Tverrelva. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone tunnel (H190)

Veg i tunnel med sikringssone er betegnet H 190. Innenfor volum regulert under terreng har Statens vegvesen rett til å anlegge og drifte tunnel og eventuelle nisjer. I sikringssonen er tiltak som f.eks.

sprengning, peleramming, eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse underlagt restriksjoner. Før slike arbeider kan utføres må tillatelse fra Statens vegvesen innhentes. Dette gjelder også private tiltak over tunnelen f.eks. boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

a) Alle områdene som er merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde, herunder anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og matjord i ranker, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger

b) Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og senest innen andre sommerhalvår etter at veganlegget er tatt i bruk skal områdene ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

c) Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider skal unngås til vassdrag og grunnen.

d) Asfalt som fjernes skal leveres godkjent deponi eller gjenbrukes etter godkjente retningslinjer.

§ 8.2 Midlertidig deponiområde (#2)

Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidig deponi, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, bygninger (brakker), oppstilling av maskiner mm. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av rene overskuddsmasser i forbindelse med vegbyggingen.

§ 8.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

§ 8.1 skal gjelde. Området skal også benyttes til etablering av tettingsvoll.

§ 8.4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)

a) Området merket #4 kan brukes til brukonstruksjonens forankring til bakkenivået. Brukonstruksjonens fundamentering skal ikke plasseres i området vist med formål VNV.

b) Området merket #5 skal brukes til omlegging av eksisterende skogsbilveg. Vegen skal bygges som «Helårs landbruksbilvei – veiklasse 2» ((*Landbruks- og matdepartementets Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse 2016*) med vegbredde 4,5 meter og grusdekke.

§ 8.5 Terrengutforming (#Støyvoll)

Området skal brukes til voller og skal ha en minimumshøyde på 3 meter mål over vegens planum.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

a) Det skal utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.

b) Før anleggsarbeidet kan settes i gang, skal det være utarbeidet en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav fra for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte. Som del av planen skal det inngå en rigg- og marksikringsplan. Planen skal innholde en skogryddingsplan som skal

sikre at det ikke skjer unødvendig avskoging. YM-koordinator skal bistå prosjektet i byggeplanen og anleggsgjennomføring.

c) Det skal gjennomføres en kartlegging av rødlista arter innenfor rigg- og anleggsområdet før oppstart av anleggsarbeid.

d) Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter før anleggsstart. Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre spredning av artene.

e) Sikrings- og viltgjerder skal være satt opp før åpning av vegen.

f) Det skal søkes tillatelse for tiltak som berører vassdrag i byggefasen etter Lakse- og innlandsfiskeloven, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

g) Det skal søkes om midlertidig utslippstillatelse for anleggsfasen for tunneldriving mellom Julbøen og Molde, og permanent utslippstillatelse for tunnelvaskevann for Julakslatunnelen og Kringstadtunnelen.

h) Det skal stilles krav tiltak som minimerer plast i sprengsteinmassene.

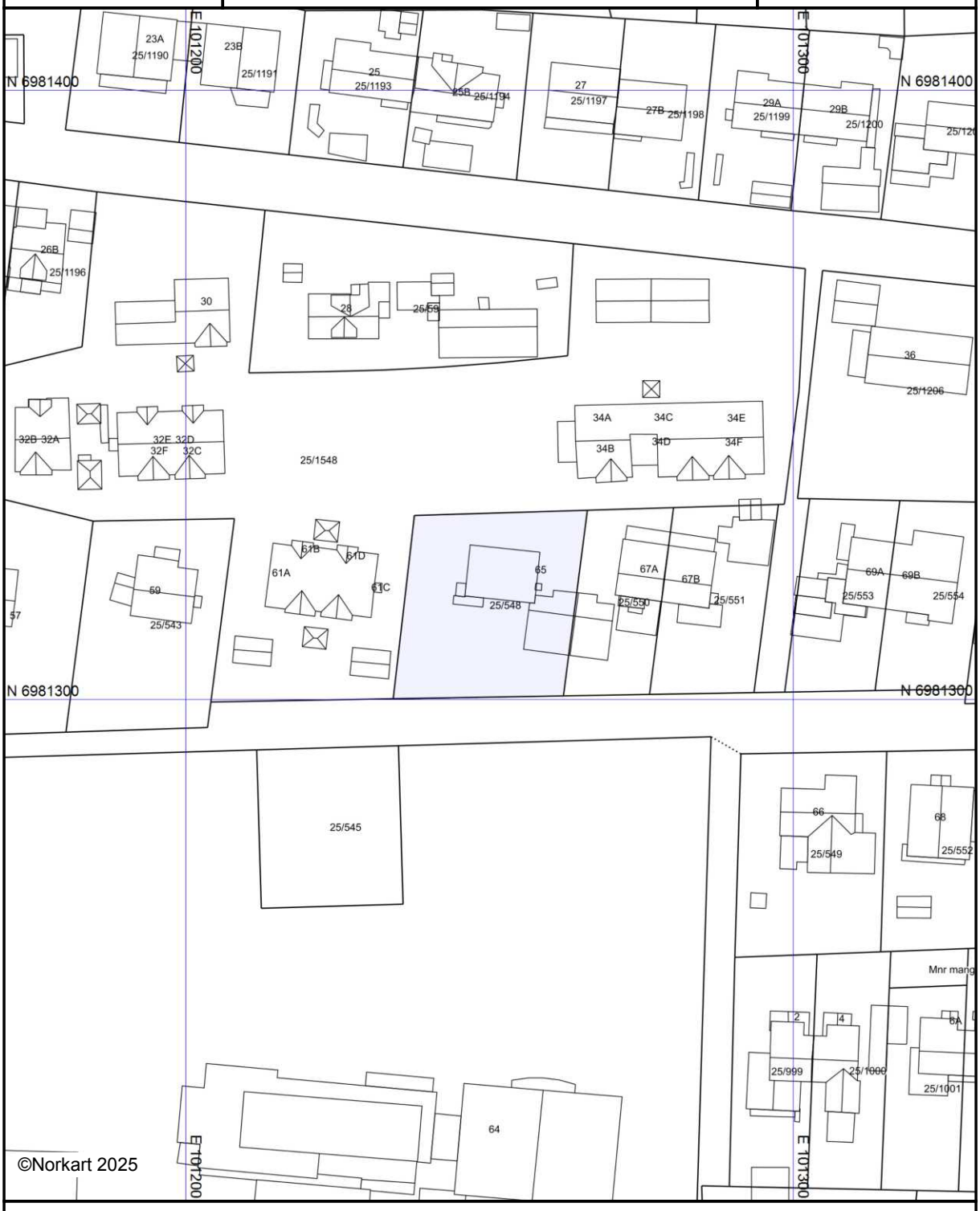
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/548
Adresse: Langmyrvegen 65
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

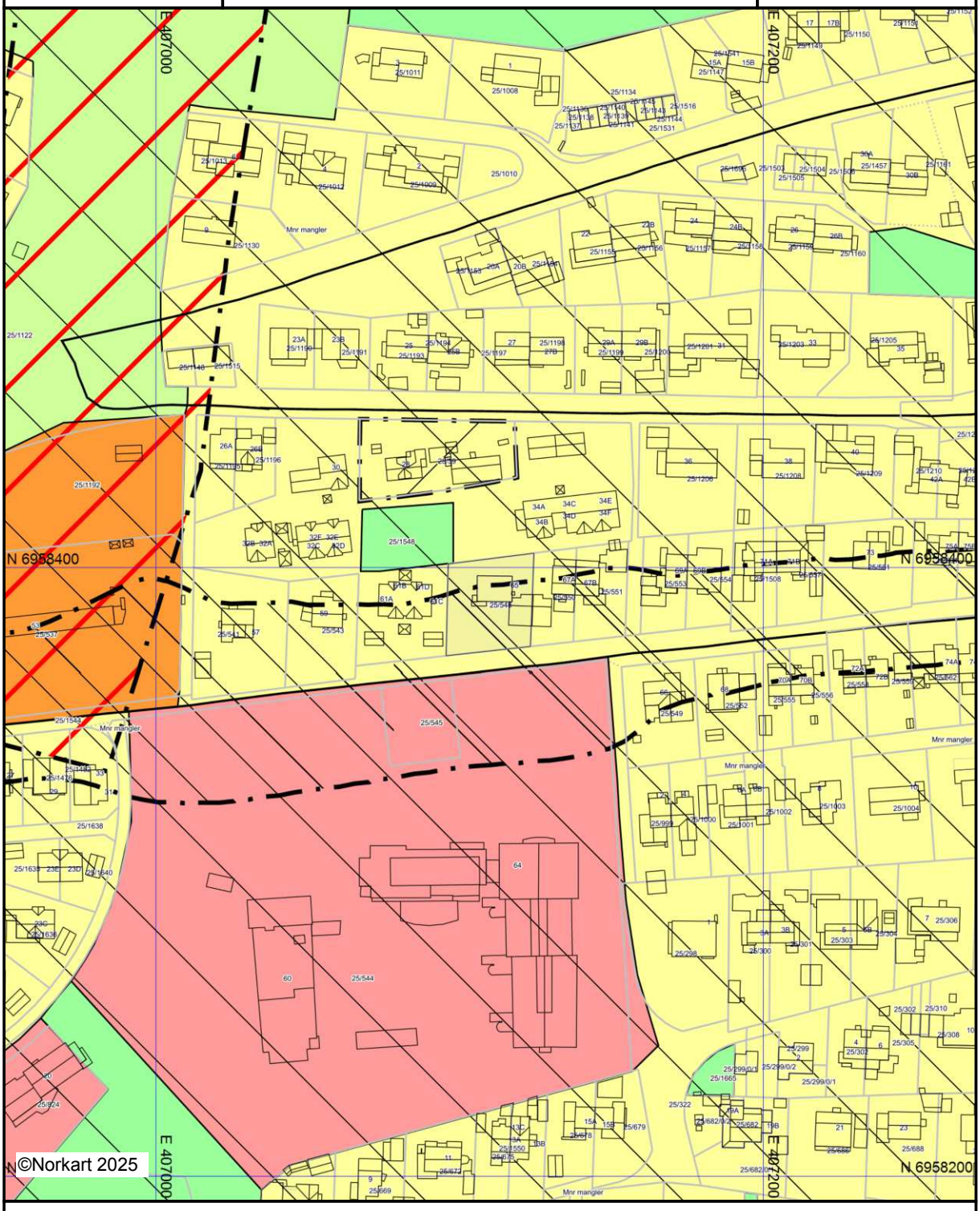
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/548
Adresse: Langmyrvegen 65
Utskriftsdato: 23.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

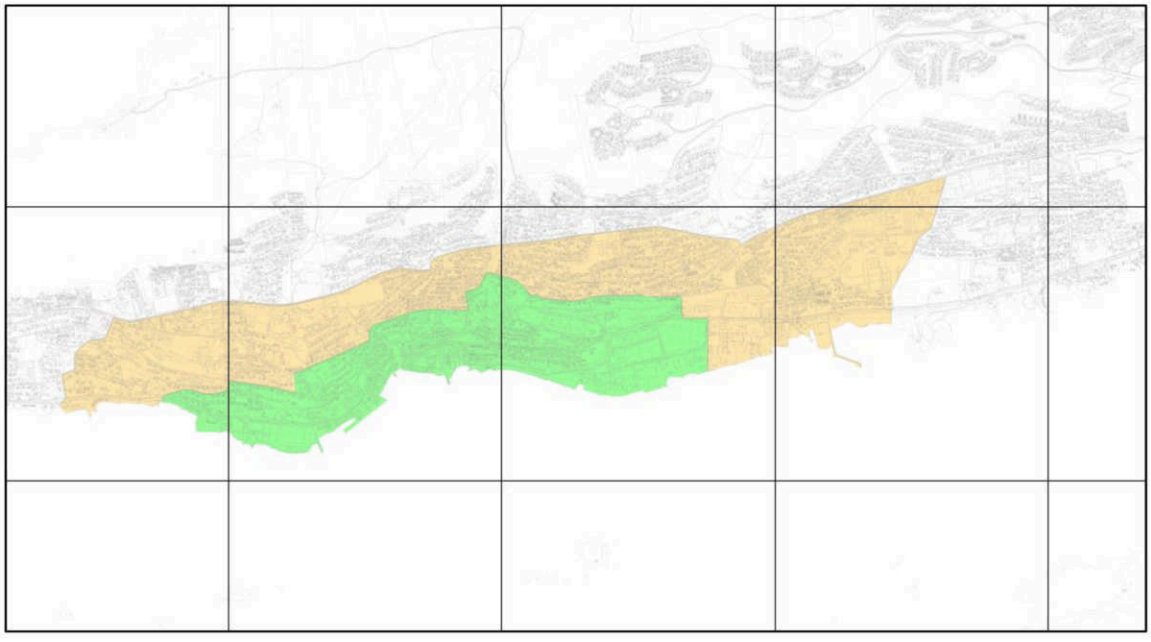
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

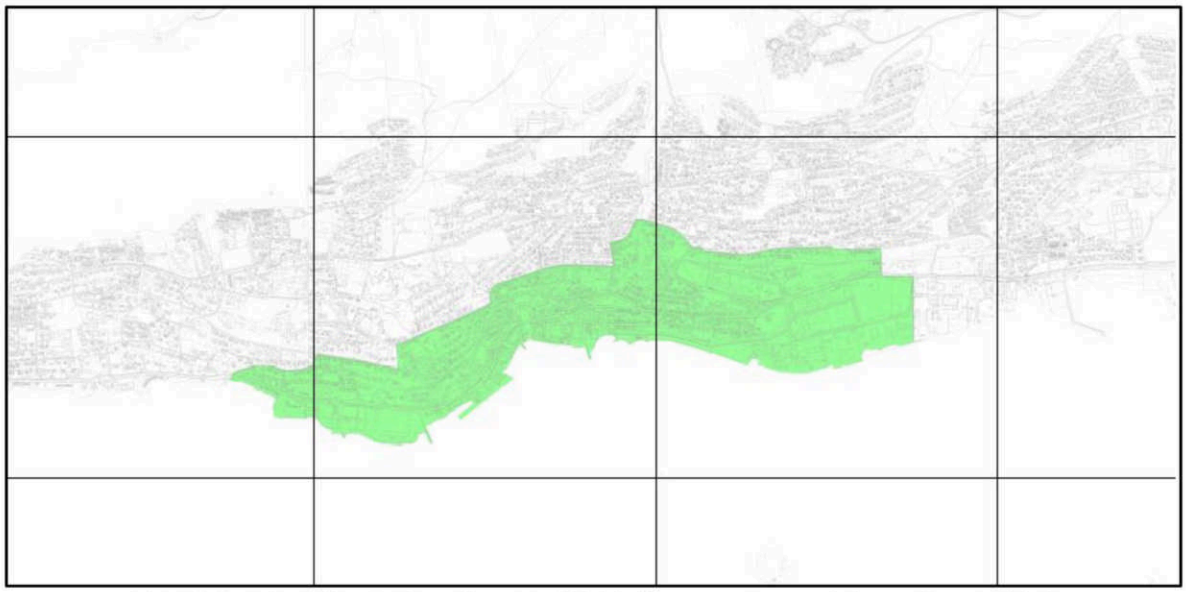
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

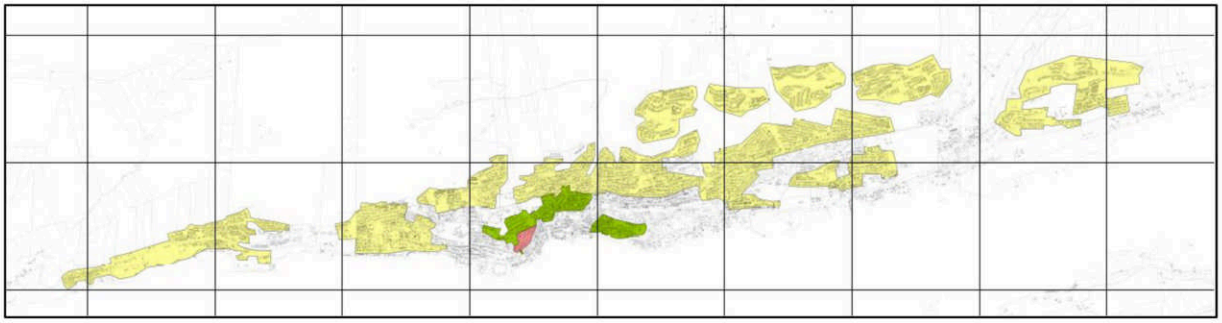
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

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

Rich. Andvord. Bl. 672. 8-58.

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Molde

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

Langmyrvegen gate nr. 63 65 aktes utført følgende arbeider:

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ca. kr. 80.000

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... ca. 900 m²

Eldre begyggelse areal ..... 0 m²

Areal av nybygg ..... 91 m² + utbygg 5.5 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 182 m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Blad nr. 1: Planer, snitt og fasader i mål 1:100

Situasjonsplan " " 1:1000

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

Vesentlig fjell, endel løs masse. Fundamenteres på fjell.

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

Utvendig drenering med fall til hovedkloakk.

Vann- og kloakktilførsel fra offentlige ledninger i Langmyrvegen (ved vestgrense av Mausets tomt.)

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

Se tegning.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

-

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

Nabo Gribbestad er varslet muntlig.

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

-

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

Se situasjonsplan.

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

-

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

Se tegning.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

-

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

Se tegning.

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

Se tegning.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

–

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

Se situasjonsplan.

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

Grunnmurer av armert betong. Yttervegger forøvrig av lett bindingsverk iflg. dept. forskrifter. Utv. kledning av u-høvlet tømmermannspanel, delvis 8 mm. eternit og falset, sulagt panel. Innv. rupanel og trefiberplater, delvis vek-
Isolasjon: selpanel, overalt Diffusjonsfri papp innvendig.
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b. 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

10 cm. steinullplater i alle yttervegger, 10 cm. glassvatt golvfilt i alle etasjeskillerer Samme i skrå himling og bjelkelag over 2. etasje. Ellers forskriftsmessig.

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

7/8" tro, 2 lag asfaltpapp, siste A-kvalitet lagt i varm asfalt.

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

Se tegning. Forskriftsmessig.

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

Se tegning. Kaminer i stuer, ovn i hobbyrom, elektrisk oppvarming forøvrig. El. ribberør i tørkerom i 1.etasje.

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

Se tegning. Forskriftsmessig.

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

Se tegning. Vaskerom i 1. etasje skal ha støpt golv, pusset med fall til sluk, hulkil ved vegger. Vegger og himling kles med eternitplater som oljemales.

§ 109. Klosetter:

Se etgning.

§ 148. Innhegning:

–

Ytterligere opplysninger:

Det er ikke utferdiget målebrev på tomten, men det vil bli begjært oppmåling når bygningsrådet har godkjent innregulering av tomten.

Gjeldende servitutter:

Molde den 19 60

Kaare Lervik, arkitekt
anmelder.

Sigmund Malones.
byggherre.

Adresse: Storg 29. Molde

Adresse: Hauanvegen 20, Molde

anmeldes senere.
ansvarshavende.

Adresse:

Byggeplanene ble godkjent av bygningsrådet 23. febr. sak nr. 19, jfr. bygningslovens § 34. Feierluken må plaseres forskriftsmessig.

M o l d e bygningsråd, 24. februar 1960.

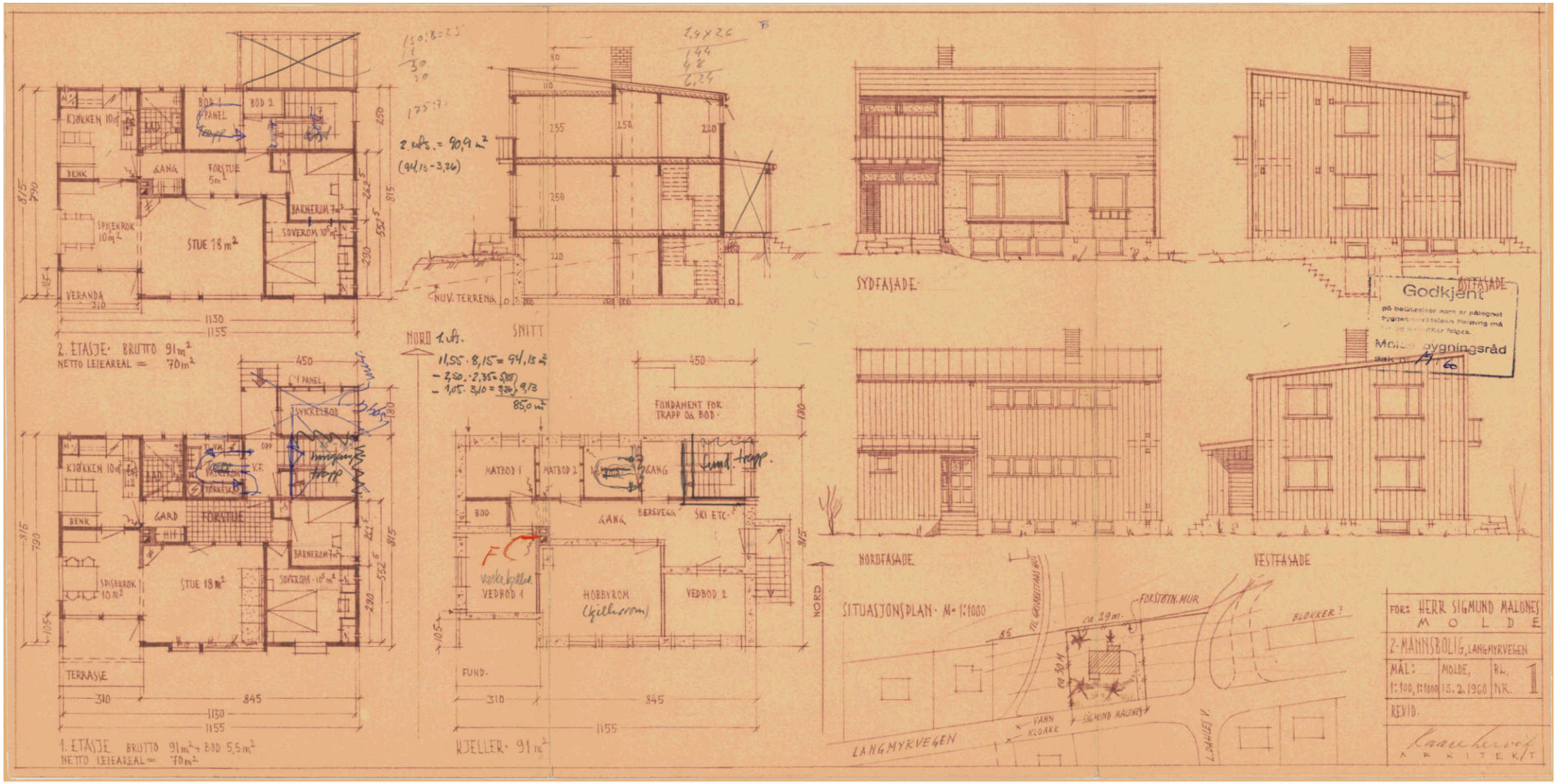
Sverre Dörum

FERDIGATTEST

LANGMYRVEGEN 65
Eier: Sigmund Malones.

Etter besiktigelse foretatt i går, kan det bekreftes at følgende restarbeider var utført:
Puss av innvendige kjellervegger, rekkverk på balkong og puss av utvendige kjellervegger.

Molde, 27/9-62.
Svend Bratsberg
Bygningsinspektør



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

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 14/456

Gunlaug M. Engen
Langmyrvegen 65
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/2451-0	Ane Lyche Haarr	25/548	18.07.2014

Tillatelse til oppføring av tilbygg på garasje på gnr. 25 bnr. 548. Langmyrvegen 65 - Gunnlaug Engen

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 548	Byggested: Langmyrvegen 25, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Tilbygg på garasje
Søker:	Tiltakshaver: Gunlaug M. Engen
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting: 14 %
Bruksareal*): 7 m^2	
Bebygd areal*): 24 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 15.07.14 om tillatelse til oppføring av tilbygg på garasje. Saken var komplett for behandling.

Det søkes om dispensasjon fra arealplan med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Utnytte parkering/garasje/carport da areal i begge ender er rekvirert av kommunen.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 2089, omregulering Solbakken øst fra kryss Granlia til kryss Langmyrvegen regulert til boligformål.

Innkomne uttalelser og merknader:
Nabo, Hans Fjørtoft, på gnr. 25 bnr. 550 har i naboerklæring datert 24.06.14 gitt tillatelse til tiltak nærmere felles grense enn 4 meter.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende plan.

Dispensasjon

Gjeldende reguleringsplan nevner ikke utnyttelsesgrad. Tomtens bebygde areal vil heller ikke overstige 25 % BYA som nevnes i søknaden. Dispensasjonen vil dermed ikke bli behandlet.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 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. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 13.03.14
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 09.05.14

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

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

VIDERE SAKSGANG

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

Gebyr
De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2014/2451 .

Aleksander Aasen Knudsen
enhetsleder

Ane Lyche Haarr

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ANELH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2014/2451	20054/2015

Byggested
Langmyrvegen 25, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	548		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Gunlaug M. Engen Langmyrvegen 65 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	18.07.14	14/456

Spesifikasjon

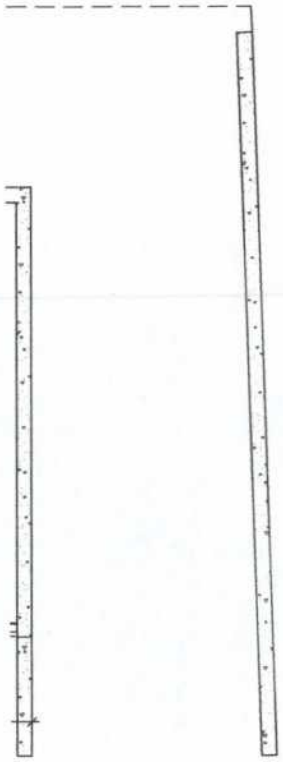
Tiltaket/byggets art
Tilbygg, garasje

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 23.03.15. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	13.04.2015	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

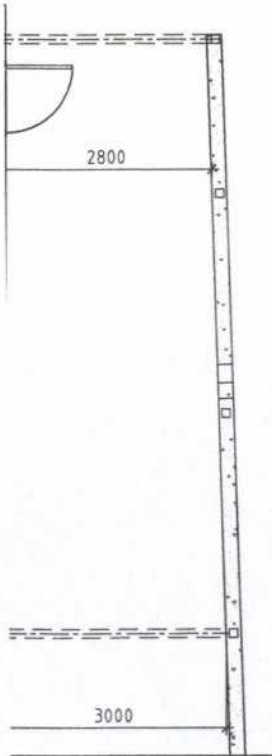
E 1

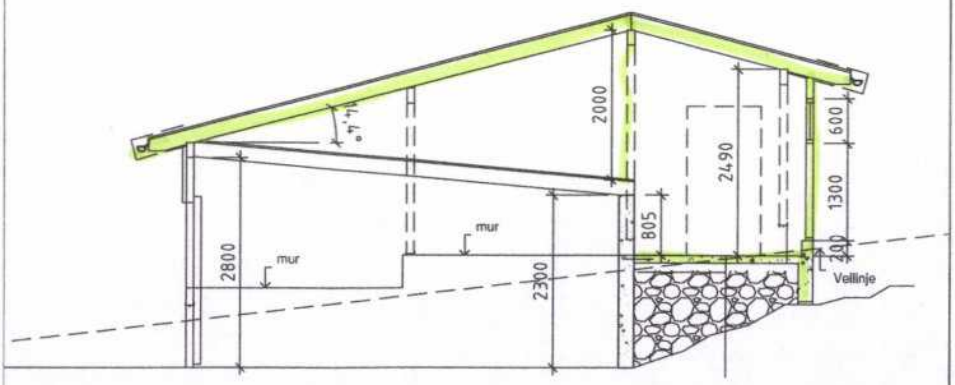


BYA nytt: 33 m2

BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:

Målestokk
1:200





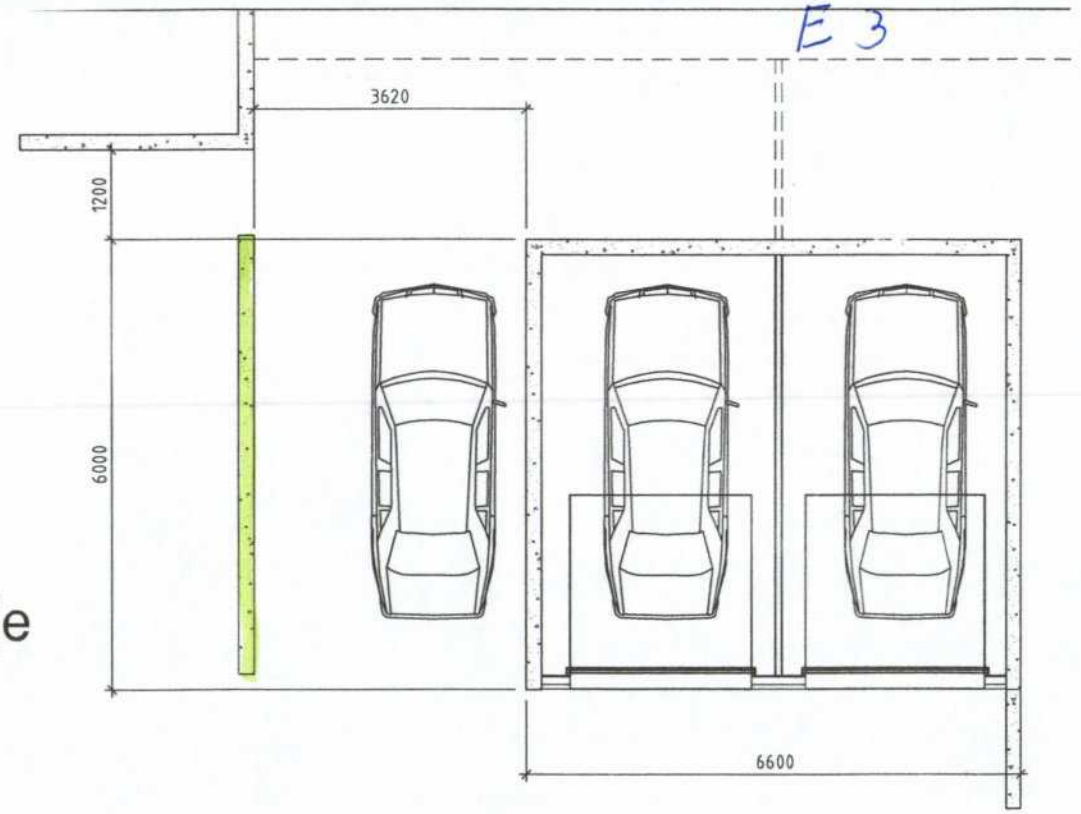
SNITT

Målestokk
1:100

Ing Geir P Seljeseth Lyngveien 27 6429 MOLDE	Dato 09.05.14 Tegn GPS	Tiltakshaver: Odin Malones Langmyrvegen 65 6415 Molde	Målestokk 1:100/200
PLAN, SNITT - BYA		Oppdrag Tilbygg garasje	Tiltakshaver: Tlf: 405 26 955
Gnr: 25 Bnr: 548		Byggeadresse Langmyrvegen 65 6415 Molde	Tegning nr A3-01

E 3

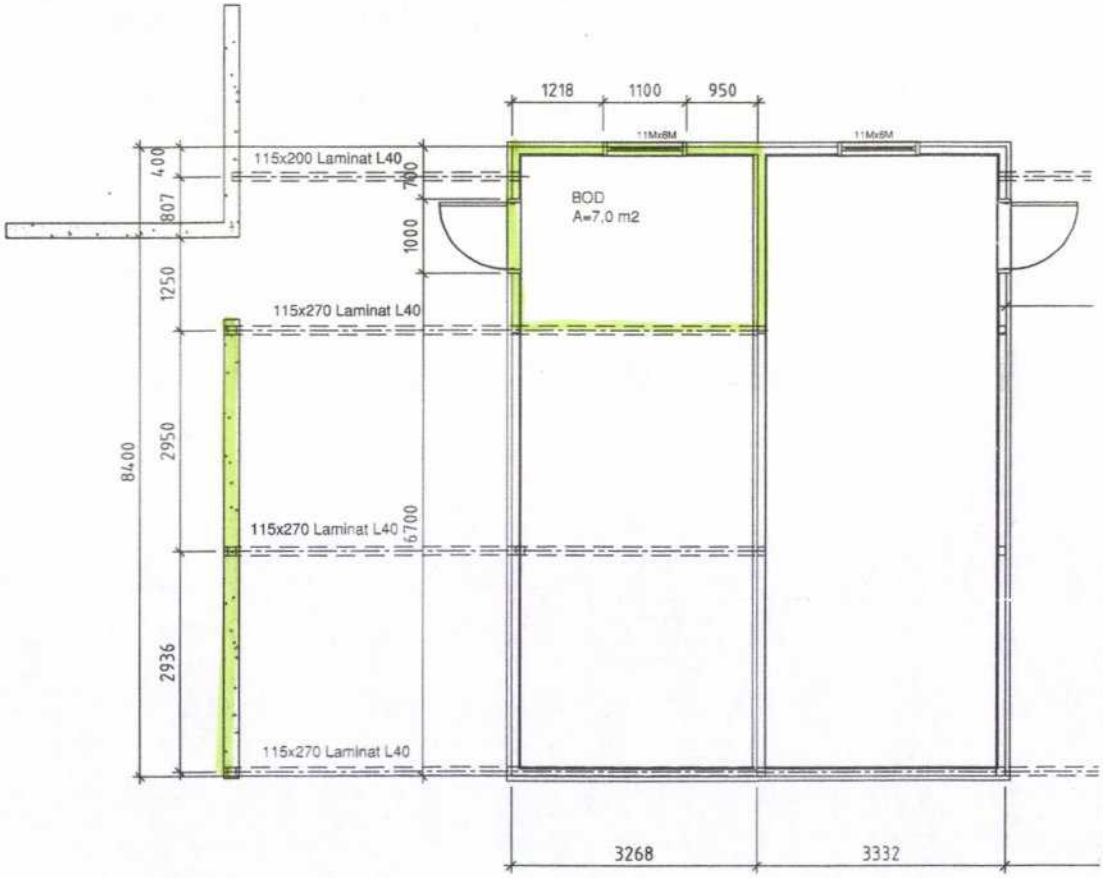
BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:



PLAN Garasje

Målestokk

1:100



PLAN Loft

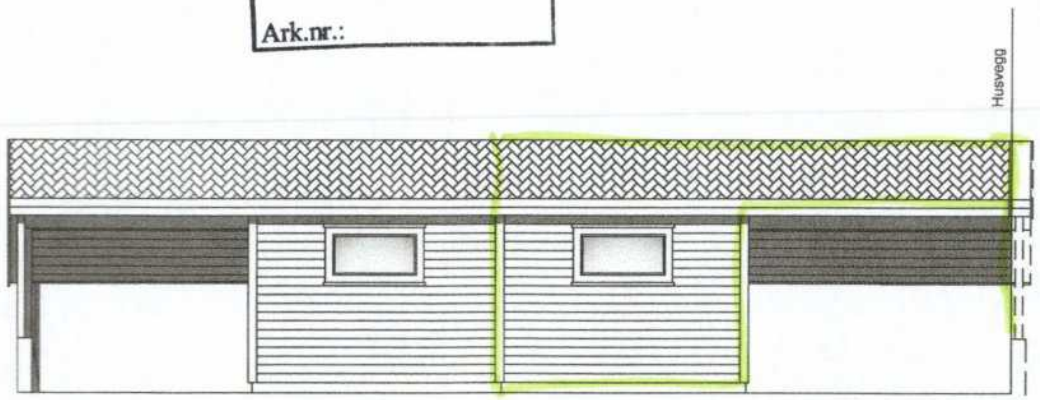
Målestokk

1:100

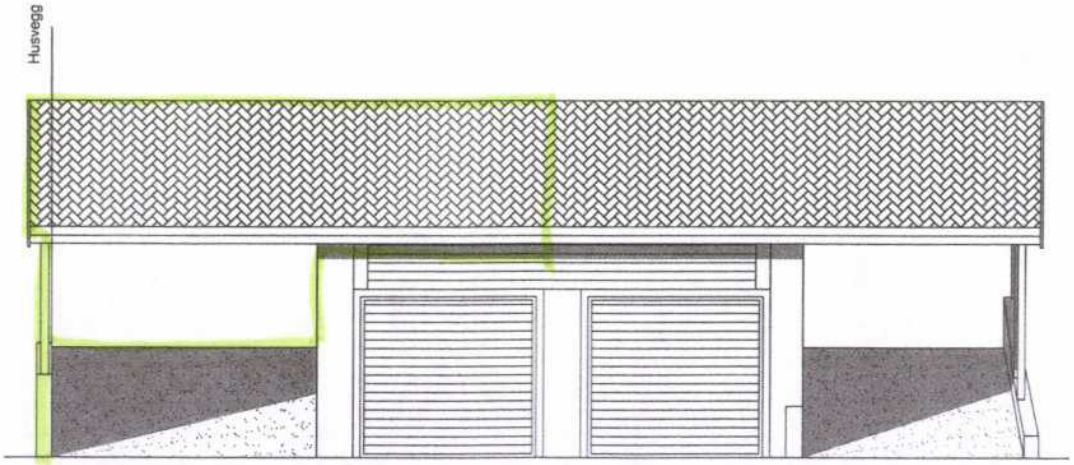
Arealberegning	Rev Dato	Revisjonsmerknad
BYA Gammelt: *,0 m2 BYA Nytt : *,0 m2 BYA Totalt : *,0 m2		
BRA Nytt : *,0 m2	MERKNADER Alle mål må betraktes som veiledende, og må tilpasses eksisterende konstruksjon. Alle utsparingsmål på dører og vinduer, må tillegges 10 mm i høyde og bredde.	

E 4

BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:



Fasade mot Nord



Fasade mot Sør

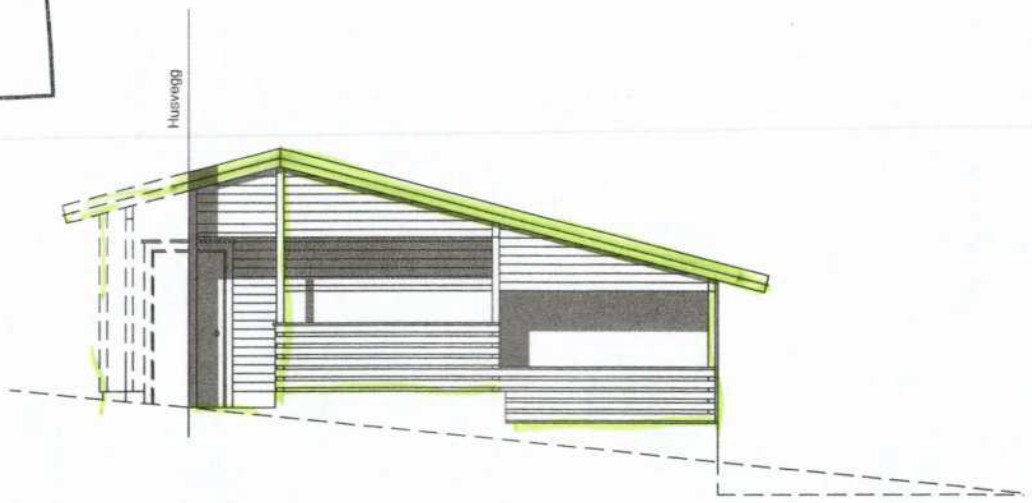
Langmyr. 65

09. 05. 14.

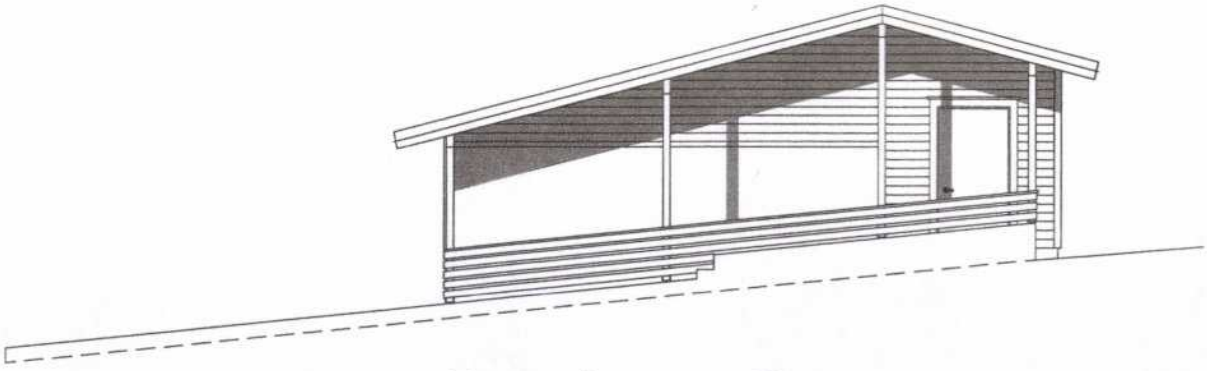
Odin Malones

E2

BYGGESAK
9 JUL 2014
Ark.nr.:



Fasade mot Vest



Fasade mot Øst

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 14. august 1970.

Sak 547/70. Oppføring av fellesgarasje på eiendommene Langmyrvegen 65 og 67 a.

Anmeldere: Sigmund Malones og Palmer Holm.
Byggherrer: Sigmund Malones og Palmer Holm.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av dobbelgarasje med grunnflate 39 m^2 på eiendommene Langmyrvegen 65 og 67 a i Molde.

Innstilling:

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

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. I regulert strøk må alle bygg oppføres innenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
2. I tilfelle bygget blir oppført før anleggsdriften er ferdig, må byggherren forelegge erklæring for at kommunen er uten ansvar for skader og ulemper som måtte oppstå.
3. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm^2 pr. m^2 golvflate. Kfr. forskriftenes kap. 38:532.
4. Kommer garasjen nærmere våningshuset eller annen bygning enn 4,- meter, må den kles med tennvernende kledning A 10. Kfr. forskriftenes kap. 38:34.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomten.
6. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
7. Bygningsrådet frafaller nabovarsel da boligfeltet regnes som intern bebyggelse.

Bygningsrådet godkjenner Malones og Holm som ansvarshavende for oppføring av egne garasjer.

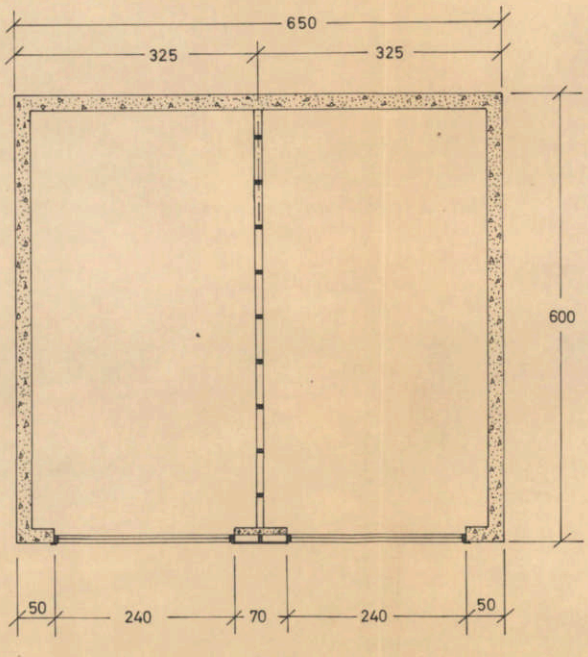
Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen S. Rustad
W. Wilkens Svanhild Høstmark

O. Høst
bygningssjef

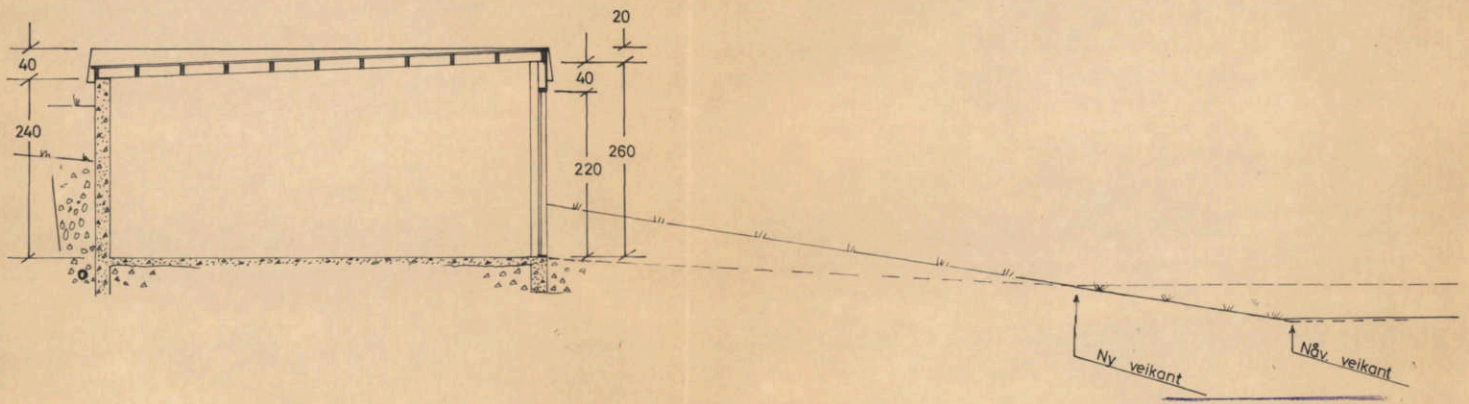
P. Jenssen
avd.ing.



PLAN M 1:50
Mål i cm.

GARASJE FOR S. MALONES OG P. HOLM
LANGMYRVEGEN 65 OG 67
MOLDE.

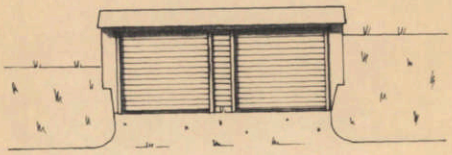
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 14/8-70 SAK 547/70



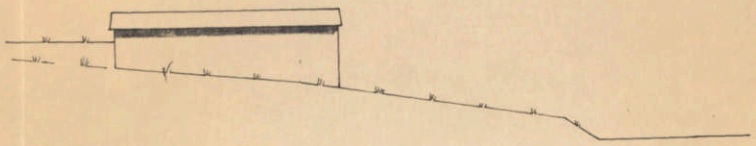
SNITT M 1:50
Mål i cm.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 14/8-70 SAK 547/70

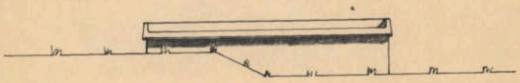
GARASJE FOR S. MALONES OG P. HOLM,
LANGMYRVEGEN 65 OG 67
MOLDE.



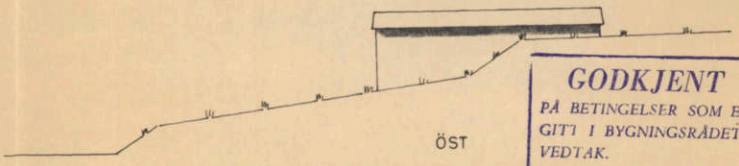
SYD



VEST



NORD



ÖST

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 14/8-70 SAK 547/70

FASADER M 1:100

GARASJE FOR S. MALONES OG P. HOLM.
LANGMYRVEGEN 65 OG 67
MOLDE.

Utskriftsdato: 23.06.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 523,16 kr
Eiendomsskatt	9 213,65 kr
Feiing	708,38 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	6 119,52 kr
Sum	**28 915,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	242 m2	12.17	1/1	0 %	2 944,41 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	242 m3	12.24	1/1	0 %	2 961,11 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	242 m2	13.65	1/1	0 %	3 303,42 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	242 m3	13.29	1/1	0 %	3 217,15 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%	2587200 Prom	3.60	1/1	0 %	9 314,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	242 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**28 199,54 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: 07.05.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 30, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr.:	**25**	**Bnr.:**	**548**	**Fnr.:**	**0**	**Snr.:**	**0**
Adresse:	Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE						

Siste status for tilsyn: **Utført ☐ Ikke utført ☒**		**Siste dato:** **05.02.2024**
Siste status for feiing: **Utført ☒ Ikke utført ☐**		**Siste dato:** **04.05.2023**
Er det registrert ~~avvik~~/anmerkninger? **Ja ☒ Nei ☐**		**Frist for svar:** **Ikke aktuelt**
Antall skorsteinsløp med ildsted registrert på eiendommen:		**1**
Har anlegget fyringsforbud? **Ja ☐ Nei ☒**		Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Kommentar: Anmerkninger på brennplater i ildsted og skorstein kledd med strekkholdig tapet ble registrert etter tilsyn 10.10.2019.

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

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

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

Dato: 27.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

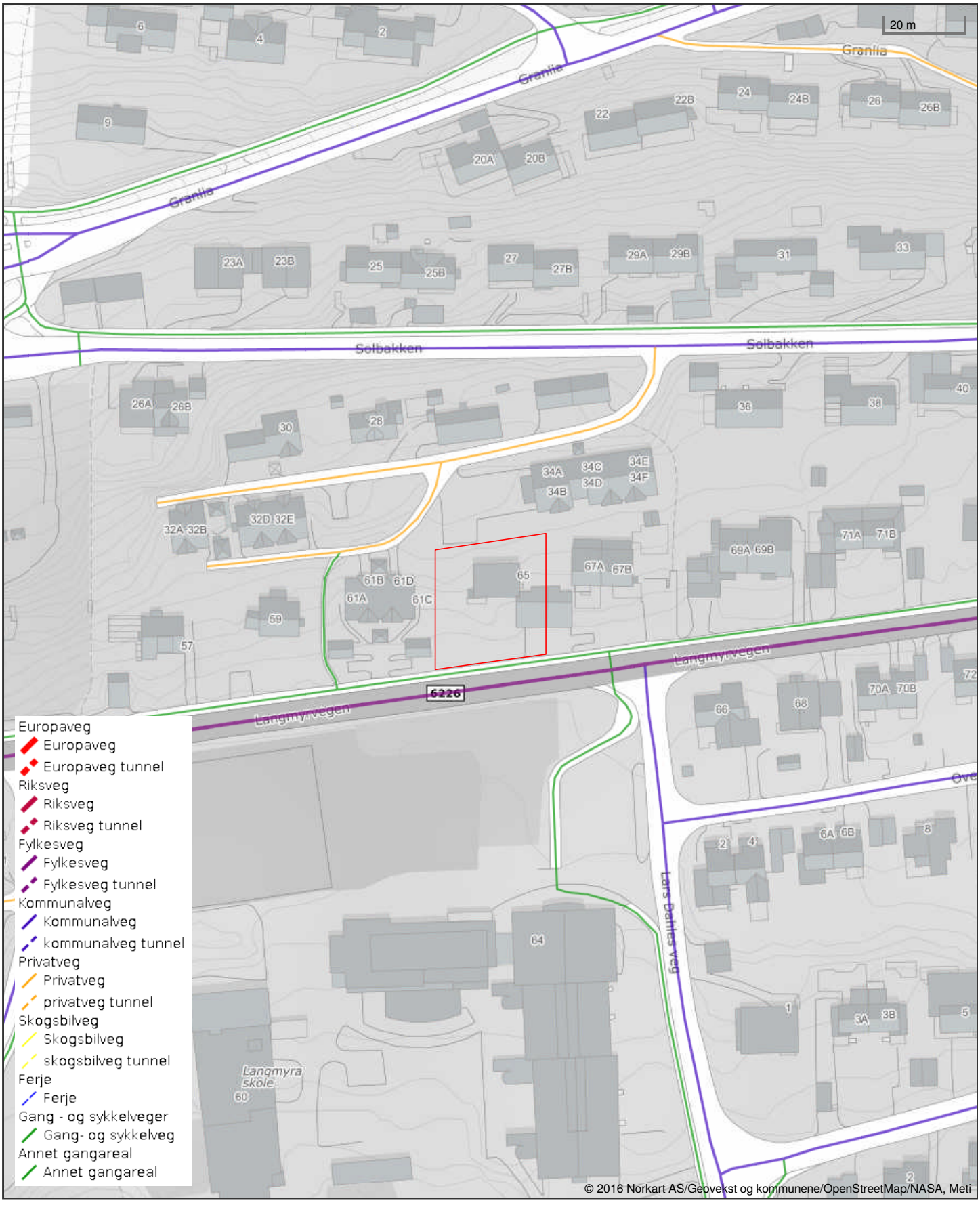
Gnr:	**25**	Bnr:	**548**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE**						

Vi har ikke opplysinger 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.

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/548//



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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 523,16 kr
Eiendomsskatt	9 213,65 kr
Feiing	708,38 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	6 119,52 kr
Sum	**28 915,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	242 m2	12.17	1/1	0 %	2 944,41 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	242 m3	12.24	1/1	0 %	2 961,11 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	242 m2	13.65	1/1	0 %	3 303,42 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	242 m3	13.29	1/1	0 %	3 217,15 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%	2587200 Prom	3.60	1/1	0 %	9 314,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	242 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**28 199,54 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
23.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 25 Bnr 548 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 924 046
Som sekundærbolig:	kr 3 696 183

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251130
Vår referanse: 3782680/26673499
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 78

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4072	60	24.5.1996	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	548	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J. nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.
1502 MOLDE	058/95	6368	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	548	
	Bruksnavn / adresse: Langmyrvegen 65		
Areal	851.5		

Dagbokstempel
TINGLYST
24 MAI 1996
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4072

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

Dato for forretningen	06.05.1996
Rekvirent	Molde kommune v/Oppmålingssjefen jmf. avtale av 06.05.96
Bestyrer	Tone Ellingsen
Forretning	Grensejustering mellom eiendommen gnr. 25 bnr. 548 Langmyrv. 65 og eiendommene gnr. 25 bnr. 1548 Eldreboliger Bjørnstad og gnr. 25 bnr. 1544 veggrunn Langmyrv., se egen arealoppgave på målebrevets kartside. Dette målebrevet erstatter målebrev nr. 2185.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	07.05.96	Arvid Karlsen	Tone Ellingsen
		Arvid Karlsen	Tone Ellingsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 4072 Tinglyst: 24.05.1996 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-92

Gnr	Bnr	Festenr
25	548	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 529064 Y -61476 Z

Jnr 058/95

Kartblad	X	Landsnett
BD111-1-52		NGO II 1956

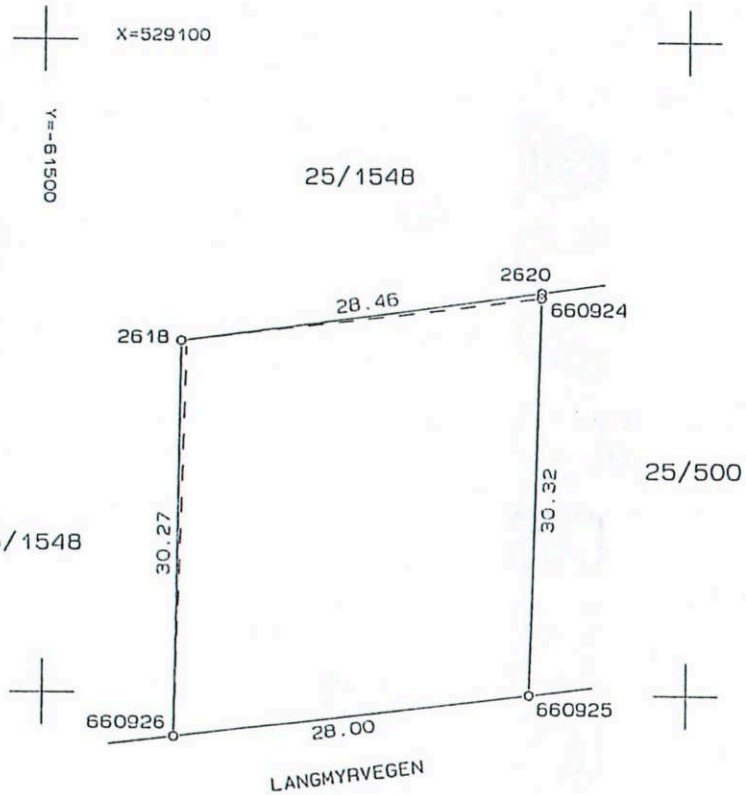
Målebrev nr 6368

Målestokk	Areal
1: 500	851.5 M^2

N

AREALOPPGAVE :

Areal av eiend. 25/548 før grensejustering	:	930.2 m2
Areal overført fra 25/548 til 25/1544	:	90.1 m2
Areal overført fra 25/1548 til 25/548	:	11.4 m2
Nytt areal av eiend. 25/548	:	851.5 m2



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
2618		529076.90	-61489.57		
2620		529080.67	-61461.36	28.46	
660924		529080.29	-61461.37	.38	
660925		529049.97	-61462.15	30.32	
660926		529046.63	-61489.95	28.00	
				30.27	

Molde kommune V/G Land

...ives av ...målebre...et er ...gnet

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251130
Vår referanse: 3782678/26673489
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 77

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4071	60	24.5.1996	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	548	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J. nr.
1502 MOLDE	057/96
	Målebrev nr. 6367
	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	1548	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	5763.9		

Dagbokstempel
TINGLYST
24 MAI 1996
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 4071

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

Dato for forretningen	06.05.1996
Rekvirent	Molde kommune v/Oppmålingssjefen jmf. avtale av 06.05.96
Bestyrer	Tone Ellingsen
Forretning	Grensejustering mellom eiendommen gnr. 25 bnr. 1548 Eldreboliger Bjørnstad og eiendommene gnr. 25 bnr. 548 Langmyrv. 65, gnr. 25 bnr. 550 Langmyrv. 67A, gnr. 25 bnr. 551 Langmyrv. 67B og gnr. 25 bnr. 1122, se arealoppgave på målebrevets kartside. Dette målebrevet erstatter målebrev nr. 6250.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	07.05.96	Arvid Karlsen	Tone Ellingsen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 4071 Tinglyst: 24.05.1996 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5816 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-92

Gnr	Bnr	Festenr
25	1548	

Representasjonspunkt
X 529084 Y -61501 Z

Kartblad	X	Landsnett
BD111-1-52		NGO II 1956

Målestokk	Areal
1: 1500	5763.9 M^2

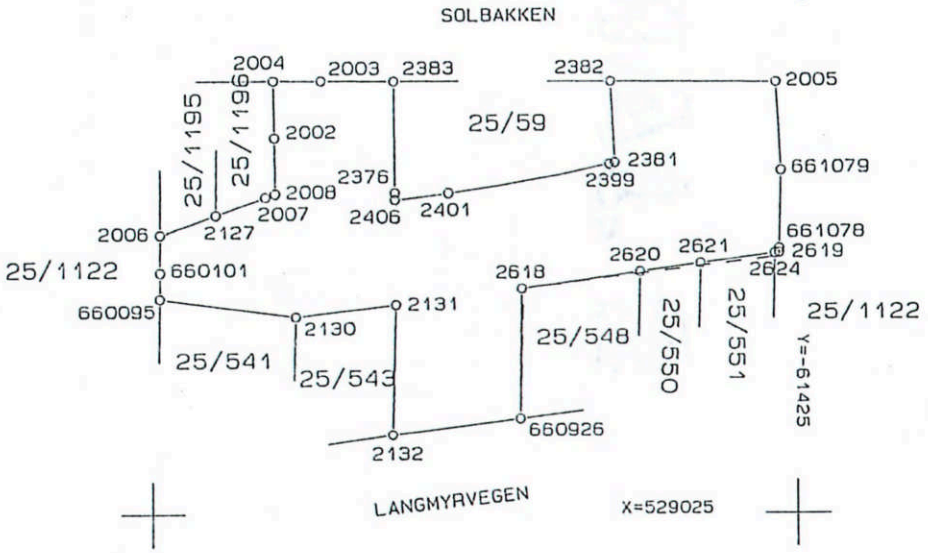
MÅLEBREVKART

Jnr 057/96

Målebrev nr 6367

AREALOPPGAVE :

Areal av eiend. 25/1548 før grensejustering	5794.3 m2
Areal overført fra 25/1548 til 25/ 548	11.4 m2
Areal overført fra 25/1548 til 25/550	6.6 m2
Areal overført fra 25/1548 til 25/551	11.6 m2
Areal overført fra 25/1548 til 25/1122	0.8 m2
Nytt areal av eiend. 25/1548	5763.9 m2



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
2383		529124.22	-61519.15	25.31	
2376		529098.92	-61519.06	1.52	
2406		529097.40	-61519.05	12.36	
2401		529098.84	-61506.78	38.74	-397.50
2399		529105.25	-61468.58	1.43	
2381		529105.56	-61467.18	18.43	
2382		529123.96	-61468.12	38.35	
2005		529123.76	-61429.78	20.05	
661079		529103.73	-61428.74	17.78	
661078		529085.96	-61429.20	.99	
2619		529084.96	-61429.25	.96	
2624		529084.84	-61430.21	17.25	
2621		529082.55	-61447.30	14.19	
2620		529080.67	-61461.36	28.46	
2618		529076.90	-61489.57	30.27	
660926		529046.63	-61489.95	30.00	
2132		529043.05	-61519.74	30.32	
2131		529073.36	-61518.96	23.25	
2130		529070.59	-61542.04	31.61	
660095		529074.81	-61573.36	6.00	
660101		529080.81	-61573.29	8.66	
2006		529089.47	-61573.25	13.57	
2127		529094.00	-61560.45	12.20	
2007		529098.07	-61548.95	2.30	
2008		529098.84	-61546.78	12.68	
2002		529111.52	-61546.85	12.87	
2004		529124.39	-61546.98	11.14	
2003		529124.31	-61535.84	16.69	

Molde kommune V/G Land

...ives a målebrevet er ugnet

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251130
Vår referanse: 3782677/26673484
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 75

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3795	60	26.10.1960	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	59	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbok nr. 3795 26. OKT. 1960
Romsdal sorenskriverembete.

MÅLEBREV
nr. 2185
Molde Kommune

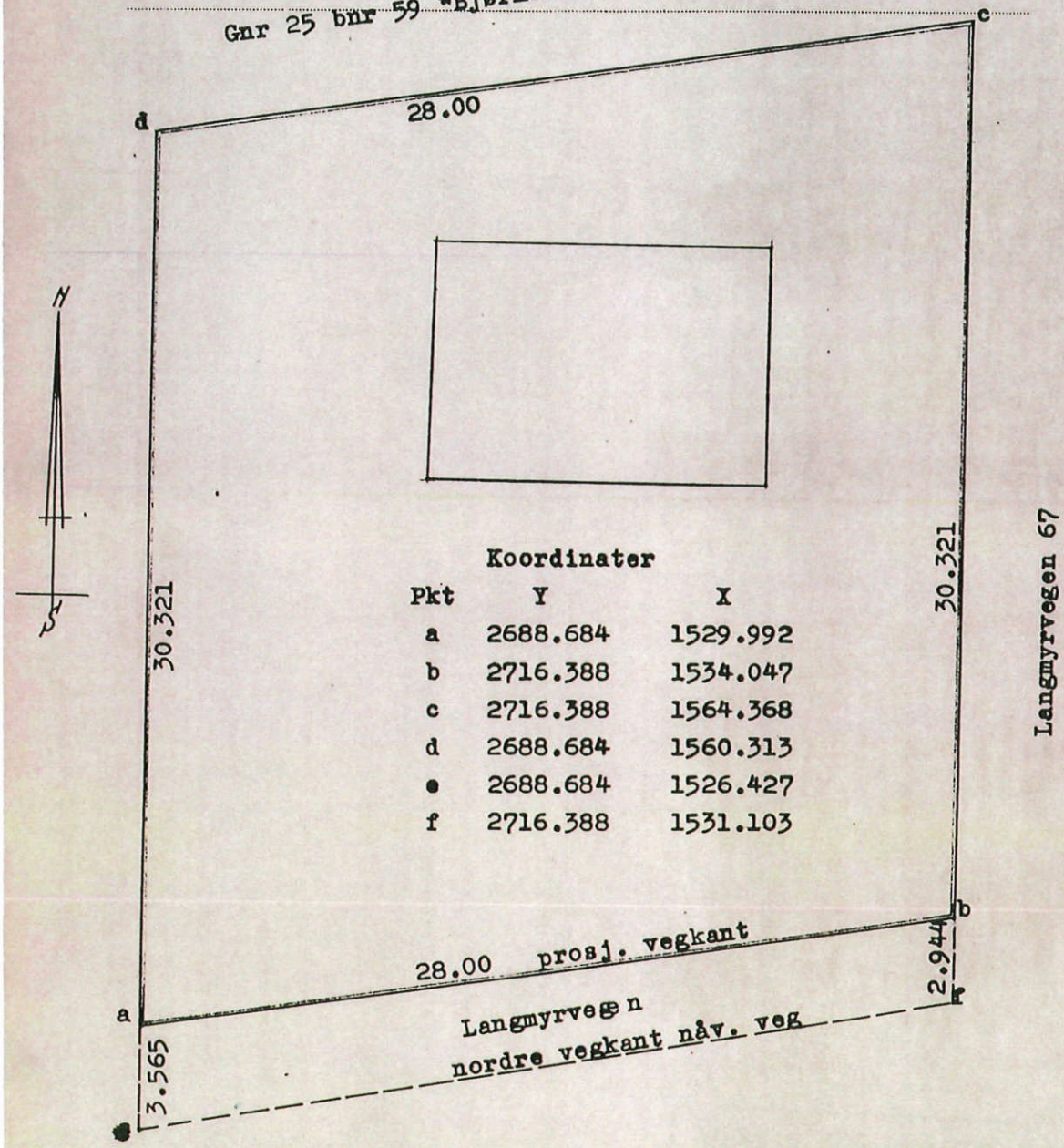
Kart

over Lan gmyrvegen 65

Målestokk 1:200

Areal 930.2 m^2 - herav veggrunn 90.2 m^2

Gnr 25 bnr 59 "Bjørnstad"



Koordinater

Pkt	Y	X
a	2688.684	1529.992
b	2716.388	1534.047
c	2716.388	1564.368
d	2688.684	1560.313
e	2688.684	1526.427
f	2716.388	1531.103

Gebyr . . . . . kr. 15.00

Kartvitnepenger kr. 1.50

Tilsammen kr. 16.50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3795/60
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:14

J. nr. 2185

Målebrev

Oppmålingssjefen i Molde,

gjør vitterlig: År 1960 den 20. oktober ble en lovlig oppmålingsforretning holdt over Langmyrvegen 65 og administrertes av undertegnede i overvær av vitnene og var alle vedkommende innvarslet etter berammelse som inntas sålydende:

Etter rekvisisjon av Ole Gribbestad

blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde tors dag den 20. oktober dette år kl. 1000 over en parsell av Gnr 25 bnr 59 "Bjørnstad" som utskilles og gis betegnelsen Langmyrvegen 65

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

Oppmålingsjefens kontor, Molde den 19. oktober 1960

Kaare Kvalheim (sign.)

Til kartvitner oppnevnes
Reidar Ottesen.
Lovlig varsel vedtas av undertegnede
Gnr 25 bnr 59 "Bjørnstad": Bjarne Gribbestad (sign.)
Langmyrvegen 65: Sigmund Malones (sign.)

Beskrivelse:

Tomten fantes ved forretningen å ha sådan form, størrelse og beliggenhet som fremgår av omstående kart i målestokk 1:200.

Det tas forbehold om rett til en dring av grunnens grenser når stadfestet reguleringsplan foreligger.

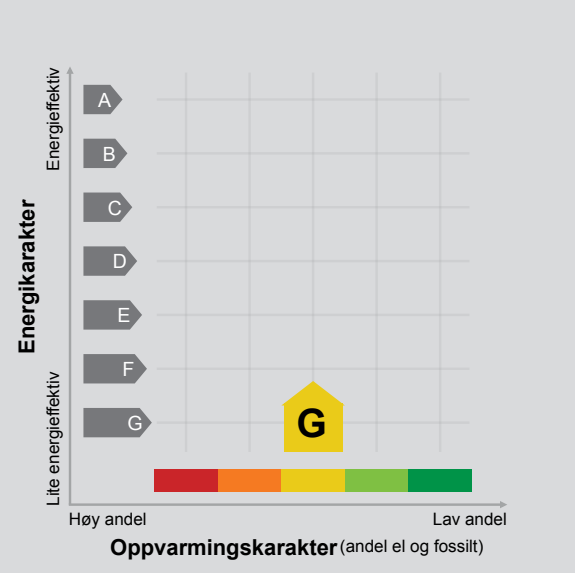
Tomtens areal utgjør: 930.2 m^2.

Molde oppmålingssjef 21. oktober 1960

Kaare Kvalheim
beme.

ENERGIATTEST

Adresse	Langmyrvegen 65
Postnummer	6415
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	548
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13441251
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148290
Dato	25.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	242
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

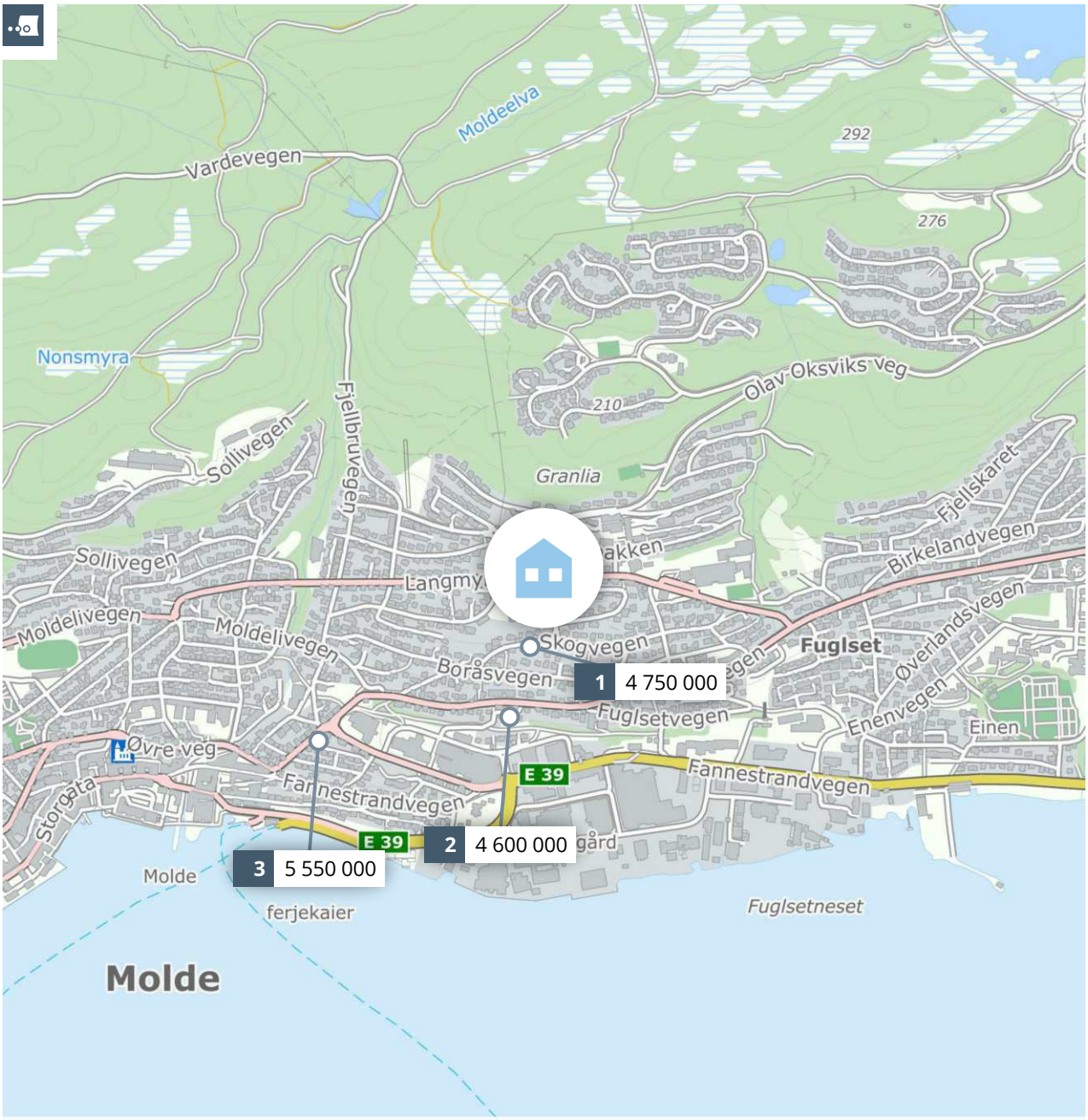
Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

LANGMYRVEGEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langmyrvegen 65, 6415 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 25 BNR 548 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS GRANLIA

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	18 026
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	233 m²	0 m²	0 m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						851 m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogvegen 10 A				12.04.2023	4 650 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**29 503**
	161 m²	1961	386 m²	3 sov						
2	Frænavegen 54				17.07.2024	4 800 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**18 110**
	254 m²	1953	729 m²	6 sov						
3	Bastian Widths gate 1				23.03.2025	5 990 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**16 869**
	329 m²	1941	451 m²	4 sov						

Verdivurderingen gjelder Langmyrvegen 65, en hel tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på flott utsiktstomt – like ved barnehage og barneskole. Det er kort vei til både Molde sentrum og marka med fine turløyper. Dagligvarebutikker og Romsdal videregående skoler er også like i nærheten av eiendommen.

Boligen, som består av to treromsleiligheter og kjeller, har vært i samme families eie siden byggeår.

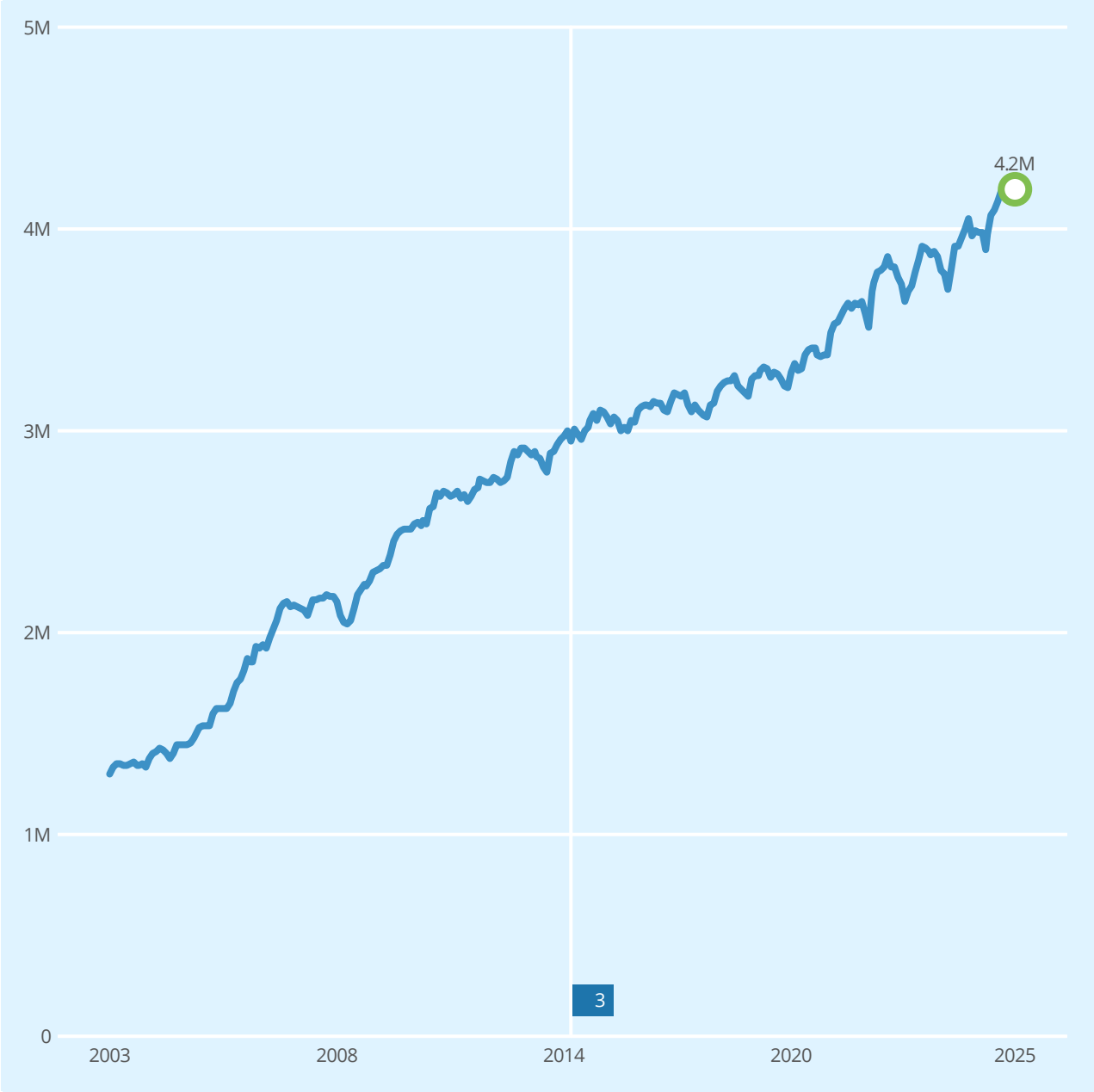
Ytterkledningen ble skiftet på alle vegger i 2012. Boligen har ellers et generelt renoveringsbehov. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten med både garasje og carport.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 6415 MOLDE nå

6
tomannsboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 998 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Tomannsboliger solgt i 6415 MOLDE siste 6 mnd

10
tomannsboliger solgt

3 780 000 Prisantydning i snitt
3 743 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 834 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd
25 117 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
18 026 Langmyrvegen 65 Totalpris 4 200 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langmyrvegen 65, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 548, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251130

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

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

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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