PRIVATMEGLEREN

TØMMERVEGEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tømmervegen 7, 6414 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 24, bnr. 930

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25174 **Referansenummer:** NO2423

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger som er innhentet via megler. Det er tatt bort ett kjøkken i under etg, og oppholdsrom har blitt to soverom i under etg, og ett vindfang og en bod er inntatt i det som har blitt det ene soverommet. I 1 etg er det nå bad i det rommet som på original tegning er benevnt som soverom. Ellers er boligen i bruk i stor grad som tegnet. Forholdet til endringer innvendig er ikke vurdert spesifikt av takstmannen vedr lovlighet.

Carport

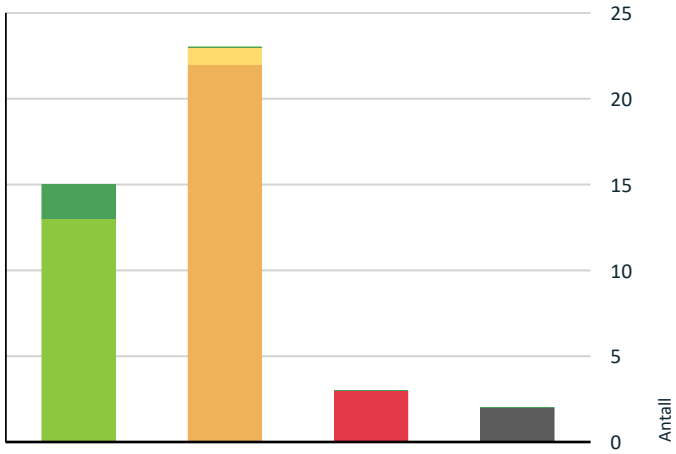
• Det foreligger ikke tegninger

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

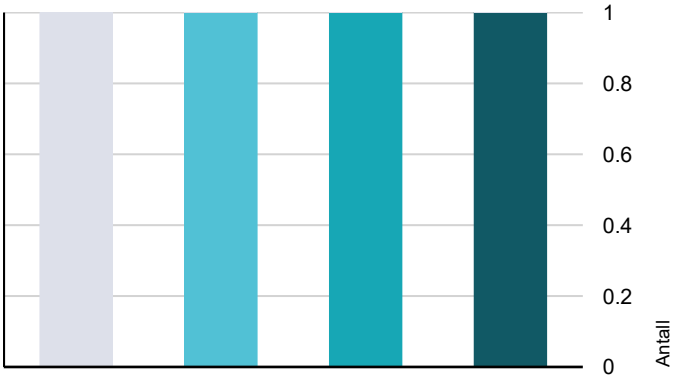
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll
Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Innvendig > Radon 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 > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmekilder. Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Kobla vinduer nord Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold
Normalt bra vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decra stålpanner på lekter over undertaks plater. Ny taktekking og ny undertaks membran i år 2000 - opplyst av eier.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

Ved 25 års alder har taktekking oppnådd halv teknisk brukstid, og derav i TG 2. Mose er i ferd med å etablere seg nord.
Mpnepanner er tråkket ned bak pipe. Sannsynligvis i forbindelse med feiing av pipe

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mose bør fjernes for å stoppe utvilking. Den formerer seg fort når den er kommet, og den holder på fukt. Mænepanner med bulk bør rettes, og det anbefales å montere en feieplattform ved pipe for å hindre merskade.



Mose nord



Mose nord



Nedtråkket mønepanne

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp, feiestige, luftelyre og pipebeslag av metall som er lakkert/plastisol belagt.
Takvinkel 27 grader eller lavere og ikke krav om snøfangere

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig liggende og stående trepanel og innvendig platekledd

Skiftet ytterkledning på vegg øst, sør og vest i 2013/20. Det ble noe etterisolert utvendig er opplyst.

Ellers er yttervegger fra byggeår

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med fagverktakstol og kaldt luftet loftsrom med isolert loftbjelkelag. Spalter langs raft for ventilering av konstruksjon. Adkomst via luke og nedfellebar stige i vaskerom i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takluke er plassert i vaskerom, og luke er ikke luft tett. Uheldig løsning da dette rommet har både varme og kan ha en del fukt.
Noen mindre tørre fuktskjolder i undertaks plate rundt luftelyre. Dette er å anse som normalt. Ellers ikke registrert større avvik eller mangler.
Enkelte steder er spalte ved raft presset opp og dlvis tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig sette på pakning og lås på luke slik at den blir lufttett, eventuelt å skifte luke. Det kan med fordel overgås alt av luftespalter å åpne disse til opprinnelig åpning på 50 mm. Likeledes legge på vindsperre(papp) på isolasjon der den er løftet av.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 2 og 3 lags glass
Vinduer i hele boligen - med unntak av 3 stk originale kobla vinduer nord i under etg - er skiftet i tiden mellom 2005 og 2020

TG 2 Kobla vinduer nord

Trevinduer med kobla glass nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Lav isoleringsevne i denne type vindu. Ellers ikke sett skader eller avvik.
Vinduer ble ikke forsøkt åpnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen synlig forhold som tilsier nødvendig tiltak på kort sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Hvitmalt hovedytterdør, sidedør i underetg, samt balkongdører av tre med glassfelt med 2-og 3 lags glass
Stempel i dører - der dette er mulig å avlese viser 2006, 2011, 2020.
Malt panelt siderdør i under etg kan være eldre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritthengende balkong av tre foran soverom mot syd. Tettkledd dekke med asfalt papp tekking og rekkverk av tre.
Mot vest i 1 etg og mot sør i under etg er det romslige terrasser av tre.
To levegger og tak over bakre del av terrasse i 1 etg. Begge har terrassebord av tre, og det er tretrapp som kommunikasjon mellom terrassene

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På terrasse vest i 1 etg er rekkverk 93 cm høyt. Dagens krav er 100 cm. Åpninger mellom spiler i rekkverk på både terrasse og balkong er over 20 mm, og rekkverk er derfor utformet og har åpninger store nok til at det kan klatres i det.

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

Skal avvikene lukkes, så må tilkta gjøres i henhold til avvik. Men dette er forhold en ny eier må vurdere ut fra fremtidig bruk av eiendommen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Flis i bad og vinylbelegg i vaskerom.

Vegger: Platekledde vegger med malt overflate/malt tapet/strie.

Himling: Malte takplater og malt glatt tak.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er isolert trebjelkelag.
I under etg er det støpt gulv på grunn.

Planhet målt i stue og gang i 1 etg, samt hall og to soveorm i under etg.

Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

Størst avvik i soverom/kontor(sørøst) der det er 14 mm tvers over rommet - der gulv stiger mot sør/øst. Ellers 11 mm i hall målt tvers over rommet fra vest mot øst. Mellom måleåpunktene er det 6-7 mm svanker/kuler i ulike områder. I stue og gang i 1 etg er det inntil 7 mm tvers over rommene i de valgte kontrollpunkt.

Andre områder og andre rom kan ha andre avvik.

De registrerte avvik er under de krav/toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

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

TG IU Pipe og ildsted

Element pipe med pusset og malt overflate. Sotluke i under etg. Heldekkende stålbeslag over tak.

Ikke montert ildsted, og pipe er ikke nærmere vurdert. Ved eventuell montering av ildsted anbefales det å få utført konroll av pipe

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det var 15,4 % i vegg helt vest i under etg. og 10,7 i bod øst. Begge er under kritisk grense som er 17 %



15,4 % i vestre del



10,7 % i bod øst

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med vinylbelegg på trinn. Rekkverk av tre

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

Mangler håndløper på en side. Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

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

Åpninger i rekkverk er ikke mulig å gjøre noe med uten å skifte rekkverk. Håndløper å vegg anbefales å montere

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som ble oppusset i 2000. Det var ikke krav til 3-manns kontroll på tidspunkt for oppussing.

Årstall: 2000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Ved 25 års alder har vegger oppnådd langt på veg normal teknisk brukstid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert forhold i bad som tilsier anbefaling om tiltak. Det dusjes i kabinett og derav lite vannpåkjenning på vegg og gulv.
Ve

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er vanskelig å måle total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slurist, men det kan være opp mot 10 mm. Kravet er 16 mm.
Lolakt fall fra sør er 13-14 mm. Fra øst ikke mulig å måle grunnet kabinett, men så langt det er mulig å måle kan det se ut som noe mindre fall fra den retningen. Kravet er 16 mm 80 cm rundt sluk.
Omlag ved tolaett er det er det en kul som medfører at det derfra og mot dør er fall feil veg på 8 mm. Så hvis vann trekkover over den kulen, så trekker det mot dør.
Ellers er det 1:200 eller mer med fall utenfor lokalt område. Der bør det være 1:100 fall mot sluk.

Ved 25 års alder har gulv oppnådd langt på vegg normal teknisk brukstid

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er en del avvik på fall, men med bruk av dusjkabinett vil dette i praktisk bruk ha mindre betydning, men ved større vannsøl på gulv kan vann trekke mot dør for deler av gulvet. Det må i dette tilfellet benyttes kabinett også i forsettelsen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk fra byggeår. Synlig grønn smøremembran over klemring, men hvordan denne er utført ellers er ikke mulig å avdekke.

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

Dusjkabinett står over sluk, og sluk har derav noe begrenset tilkomst, men kabinett kan dras frem for kontroll og rengjøring av sluk.

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

Alder og ukjent membran/utførelse av eventuelt tettesjikt tilsier at det må benyttes dusjkabinett i restbrukstiden av bad. Ellers ikke kjente eller registrerte forhold som indikere behov for tiltak på kortere sikt



Synlig grønn membran over klemring, ,men ikke synlig om det er membran under klemring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med blå glatte fronter og heldekkende servant plate. Speil over servant.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dusjkabinett

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ingen opplysninger elle dokumentasjon på forholdet i sisternekasse i vegg. Den skal være tett og membran sikret med dren ut til gulv slik at man ser lekkasje vann. Her er ikke etablert drensspalte.
Erfaringsmessig var det ikke etablert membran i veggkasse i år 2000, og eventuell lekkasje fra sisterne vil derfor ikke kunne oppdages før det er oppstått skade der vann blir synlig i områder under sisterne.
Doskål har en stor del sprekker/krakkelering i porselen overflate. Om noen av sprekkene er gjennomgående er ikke uten videre mulig å avdekke, men dette må undersøkes nærmere



Sprekker/krakelering i porselen

Tilstandsrapport



Sprekker/krakelering i porselen

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er en elektrisk vifte på kanal i himling med avkast over tak.
Tilluftspalte over dør

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra vaskerom. Ingen fukt i målepunkt.

Område for hulltaking er langt unna alle våtsoner i vaskerom, og vaskerommet er originalt fra byggeår og er av den grunn satt til TG 3 grunnet alder og usikkerhet med anbefaling om oppgradering av tekniske anlegg og tettesjikt. Derfor ble det gjort hulltaking fra det rommet.



Ikke fukt i målepunkt

1. ETASJE > VASKEROM

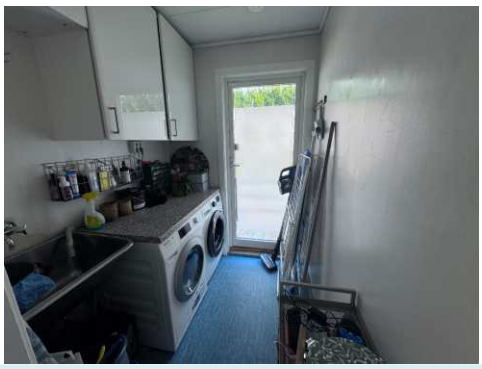
TG 3 Generell

Originalt vaskerom fra byggeår. Malte takplater, malte glatter plater på vegg og vinylbelegg på gulv.
Opplegg fo vaskmaskin og stål skyllekar. Benkpalte av laminat over vaskmaskin, og ett overskap med hvite glatte fronter. Drypper litt fra kran.
Naturlig avtrekk over tak med tilluftspalte over dørblad.

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: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjort som følge av at rommet er vurdert til TG 3 med behov for full oppgradering. I den sammenheng er det viktig å merke seg at når man åpner vegger og gulv i ett våtrom på 51 år, så kan erfaringsmessig bli avdekt spor av eldre lekkasjer og det kan også blir avdekt fukt og råteskader. Eventuelle slike forhold må en ny eier må ta høyde for i sin budgiving, og det er forhold som ikke kan påberopes som "skjulte avvik/skader" som det kan reises erstatningskrav om.

Det ble gjort overflate sølk med fuktindikator rundt vanninstallasjoner, samt med piggelektroder i veggplater ved avløpsrør under skyllekar. Ikke unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

I utganspunktet orignalt bad fra byggeår, men det er gjort en del enkle overfalte oppgradering oppp gjennom årene.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater i himling, og malt strie på vegg. Overflater oppusset etter byggeår.

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

Malt strie på vegg er ikke godkjent som membran i våtrom, med mindre det kan dokumenteres at det er benyttet godkjent våtromsystem med ulike trinn for å oppnå sikker over flate.
Videre er vurderingen basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må dusjes i tett kabinett. Videre bør det påregnes behov for å oppgradere tettesjikt på vegger og gulv i bad innen kortere tid, for å oppnå vanntett og sikkert bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Gulvkonstruksjon med kabler fra byggeår. Flis lagt i siste eiers eiertid

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Høydeforskjell mellom topp slukrist til topp tett gulv ved terskel er til over kravet.

Ellers er det lite lokalt fall, men vanskelig å måle grunnet dusjkabinett som står over sluk. Så langt det er mulig å måle ser det ut til å være ca 6 mm lokalt fall fra sør og øst. Fra nord og vest ikke mulig å måle. Kravet er 16 mm.
Utenfor lokalt område er gulv stort sett flatt med noen kuler og svanker.

Det er derav vesentlig avvik på fallforhold,

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

Det er dusjkabinett i bad i dag, og det må benyttes dusjkabinett for videre bruk av bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Original soil sluk. Ukjent forhold til membran, og ingen spor i sluk som kan indikere membran, og det er også vanskelig å montere membran/tettesjikt membran på en soil sluk.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har mye rust og med alder på 51 år og vanskelig/ikke mulig å montere membran/tettesjikt på sluk, så har den oppnådd brukstiden sin

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukløsning med alder, og ukjente forhold vedr. membran tilsier at det bør påregnes oppgradering av gulv med ny sluk og tettesjikt membran innen kort tid.



Mye rust i sluk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Gulv montert wc og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak med tilluftspalte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilluft bør i tillegg etableres med spalte under dør. Tilluft fra uteluft kan gi mer kondens enn tilluft fra boligen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt i målepunkt. 11,2 % er tørt.



11,2 % i nedre del av veggplate bak panel

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benker og skap med hvite glatte grepfrie fronter. Laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap. Løst kjøl/fryseskap.
Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber. Stoppekran i bod nord/øst i under etg. Utvendig stoppekran i kum på plen like sør for boligen

I hovedsak eldre/orignalt trykkvannsopplegg, men enkelte strekk kan være lagt opp nye/skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken.

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

Det som er av originalt trykkvannsopplegg har oppnådd langt på veg normal brukstid - som er 50 år. Noe lengre restbrukstid kan ikke påregnes

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.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør og plast sluk i bad og vaskerom i 1 etg. Soil sluk i bad i under etg. og der plast avløpsrør kommer ned til gulv i under etg er det soil rør ned i gulvet og sannsynligvis soil rør i gulv og ut av boligen. Lufting på kloakk er ført over tak

Anlegg fra byggeår i hovedsak

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

Med alder på 50 år har man oppnådd normal teknisk brukstid, og det kan ikke påregnes noe lengre restbrukstid.

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

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon.. Naturlig avtrekk over tak fra våtrom. Avtrekksvifte i bad i 1 etg(defekt)
I kjøkken er det ventilator med avkast ut.

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

Opprinnelig hadde boligen enten spalter i vinduer eller veggspalter. Nå er det kun en veggspalte i hovedsoverom. Ellers ingen ventilering av de tre øvrige soverom, og ingen ventilering av stue.

Defekt avtrekksvifte i bad i 11 etg, og kun naturlig avtrekk i øvrige våtrom.

Boligen har generelt lavt luftskifte etter dagens normale krav, og ingen ventilasjon av tre soverom - der det er behov for god ventilering/luftskifte.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Alle rom må som minium har tilluft via spalter i vegg eller vindu, og soverom må ha spalte under dør slik at det kan oppnås gjennomstrømming. Alle våtrom bør ha fuktstyret vifter.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innerdel i hall.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at utedel på varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pumpe må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder på ca 200 l. plassert i bod.

I gang i under etg er det en 60 eller 120 l. tank som betjener bad i under etg. Alder ikke kjent eller mulig å avlese. Begge beredere er tilkoblet el. med stikkontakt. Begge står i tørt.

Årstall: 1997

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

Tank plassert i tørt rom uten sluk eller andre kompenserende tiltak for å fange opp/sikre forholdet om det skulle oppstå¨lekkasje.

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

Det anbefales å montere wtaerguard med stengenventil for tank som sikring mot lekkasje



VV bereder som betjener bad i under etg.

TG 2 Varmekilder.

I følge eier er det varmekabler i gulv i hall, begge soverom i under etg (her er det antakelig felles kabel for begge rom i og med dette var ett rom tidligere). Videre kabler i begge bad. Øvrig oppvarming er panelovner der det er varmekilder. (varmepumpe defekt, men den er vurdert under eget pkt.)

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.
Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder(gjelder ikke varmepumpe), men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler er i stor grad fra byggeår, og har således oppnådd normal teknisk brukstid. Alder på kabler er grunnlag for TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke kjente forhold som tilsier behov for tiltak på kortere sikt med de varmekilder som er beskrevet under dette pkt, men alder på kabler tilsier at er påregnelig med utskifting av disse når feks rom det er kabler i pusses opp.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Normalt skjult el. anlegg. Jordfeil automater i skap.

Nye automater i skap i 2013

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.
1974 19

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Skiftet innhold i sikringskap. Samsvarserklæring på dette ligger i skap

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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/orignalt anlegg med unntak av jordfeilautomater i skap som ble skiftet i 2013. TG 2 fremkommer som følge av alder på store deler av anlegget.

I denne type skap er det kabelinnføringer og hull i inntak 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 ett 9 l. skumapparat i bod i under etg. Ikke mulig å finne alder på dette, men det står på grønt på manometer.

Det er montert brann og innbruddsalarm med komminkkasjon med elektronsik kodelås på hovedytterdør.

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 Alder på apparat vet ikke takstmannen. Er apparat over 10 år gis automatisk TG 3 på dette punktet. Er apparat under 10 år gis automatisk TG 0.

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

Det er synlig fjell i bakkant av tomt. Det er derfor sannsynligvis fjellgrunn med sprengt tomtegrop i bakkant/mot nord og fyllmasser i framkant.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering ble skiftet nord og vest i 1996 i følge eier. Det ble da påsatt grunnmursplast og derpå 50 mm grunnmursisolasjon under bakkenivå

Mot øst og sør er grunnmur over bakkenivå og originalt system

Hele drenssysyem er skjult under grunn og kan kun vurderes/sette TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold.

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

Ved 25-30 års alder gis automatisk TG 2 på drenering som følge av normal svekkelser. Denne dreneringen er 29 år.

Det er ikke registrert, eller opplyst om kjente forhold/avvik med drenering.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein av type trønderblokk. Utvendig pusset i synlig områder. Påsatt grunnmursplast og grunnmurs isolasjon under bakkenivå. Grunnmursplast og isolasjon fra 1996

Innvendig påforet og plate/panelkledd.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Plastisolasjon/isopor er ikke tillatt å stå montert fritt eksponert grunnet brannfare og falrig gass ved en tenkt brann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dekke til plastisolasjon med ubrennbart materiale.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger bratt terreng med fall mot sør. Når drenering ble skiftet nord så ble det fylt med drenerende masser og på grunn 2-3 m fra grunnmur og nordover er det tilnæmet flat grunn og singel/drenerende masser og derav ikke ansett som fare for at overflate vann kan trekk mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert. Normalt under tiden for oppføring var plast både vann og avløp, men dette kan naturligvis ikke garanteres.

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

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport oppført med støpt gulv på grunn, og yttervegg nord og vest av forskalingsblokk. Over mur og vegg sør av trekonstrusjon med utvendig ligende trepanel.
Pulltak av tre som er tekket med Decra stålpanner. Strømkurs er lagt opp.

Gulvflate i carport er ca 33 m2, men carporter/åpen arealer er i utganspunktet ikke målbare.

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

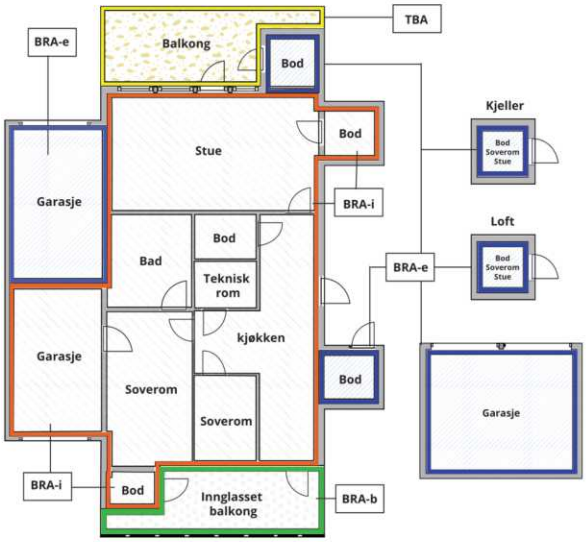
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	93			93	40
Underetasje	75			75	32
SUM	**168**				**72**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom/kontor, soverom, bad, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger som er innhentet via megler. Det er tatt bort ett kjøkken i under etg, og oppholdsrom har blitt to soverom i under etg, og ett vindfang og en bod er inntatt i det som har blitt det ene soverommet. I 1 etg er det nå bad i det rommet som på original tegning er benevnt som soverom. Ellers er boligen i bruk i stor grad som tegnet. Forholdet til endringer innvendig er ikke vurdert spesifikt av takstmannen vedr lovlighet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er mellom 2,374 m og 2,39 m takhøyde fra himling og til parkett/flis. Det tilsier at det er tilnærmet korrekt høyde ned til opprinnelig gulv under dekker (parkett/flis) som er der i dag.

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Biloppstillingsplass	

Kommentar

Åpne areal som carporter er ikke målbare. Gulvflate er ca 33 m2

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	11
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Alf Reinhart Austrheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	930		0	838.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tømmervegen 7

Hjemmelshaver
Austrheim Alf Reinhart, Eidhammer Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i rolig og veletablert boligområde i Tømmervegen rett nord for Molde sentrum. Gangavstand til sentrum er dørye 10 minutter, og omlag det samme til grua der turløypesystemet i Moldemarka starter.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plen, hage og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

År
1996

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	29.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NO2423

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.
45251158

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alf Reinhart Austrheim	Kari Eidhammer

Gateadresse
Tømmervegen 7

Poststed	Postnr
MOLDE	6414

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7289966

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251158

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Knut E. Nerland
Arbeid utført av	Ken tekniske

Filer

Ken Tekniske.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja badet ble renovert i 2001

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje på avløp fra kjøkken 25.12.2016 Forsikringssak.Bytte av rør og reperasjon av himling under
Arbeid utført av	Gjensidige sin entreprenør

Filer

ForsikringssakVannskade.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved overtakelse i 1996 ble det saltutslag. på vegg mot nord og fukt under gulvbelegg i sokkel. Ble en forsikringssak. Årsak ble fastslått å være en lekkasje i kommunal vannlending 21.10.95. Ny drenering lagt. Utført på kommunens forsikringsselskap sin regning. Huset har vært tørt siden. Ref. Gjensidige skadenummer 2567138.111 06.11.1996

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipe er ikke i bruk. Ildsted er ikke installert. Pipe trenger trolig fornying for å møte dagens standard.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Brukt ved ymse endringer/utvidelser samt sikringsskap oppgradering og fjerning av luftspenn og ny jordkabel lagt inn.
Arbeid utført av	Holm Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 45251158

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltisynet i 2011. Mangler ble rettet av Holm Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak: Bent Hustad as, 2000 tilbygg terasse: John Johannesssen, 2011 Bytte kledning og vindu: Ove Fiske as 2020 Garasje/Carport: Bygd 2005, tømrer Bernt Hustad

Arbeid utført av: Flere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Filer

takstrapport 1996.pdf | Gjensidige skaderapport 1996.pdf | tilstandsrapport 1996.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en heftelse (1976/6308-1/60) på naboeiendommen i sør, Tømmervegen 5 (1506-24/414) med ordlyd: "Eiendommens bebyggelse skal ikke gjøres høyere enn den nåværende, uten samtykke fra eier av Tømmervegen 7."

Document reference: 45251158

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Reinhart Austrheim	09c12c1fe09d1612093601 2ecf53b0fec5577ddf	27.08.2025 20:19:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Eidhammer	f5ec344294aca937b8ed8 ddf4a915e568fc1da7d	27.08.2025 20:27:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251158

- 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, 11.08.2025 10:52

Eiendom 1506-24/930 Sigheim

Bruksnavn	Sigheim				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.01.1942	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	838,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal	838,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	930	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tømmervegen 7	6414 Molde	Hauan	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.01.1942	Kart- og delingsforretning	1506-24/930	Mottaker	838,9
		1506-24/926	Avgiver	-838,9
01.01.2020	Omnummerering	1506-24/930	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13435480			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	161/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.02.1974	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	161/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	161	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
U01	Underetasje	0	75/0	0/0	75/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21772798			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.09.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	33/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	33/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	33/0	33/0

Oversiktskart

Adresse: **Tømmervegen 7, 6414 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/930/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 838 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2025



Matrikkelkart

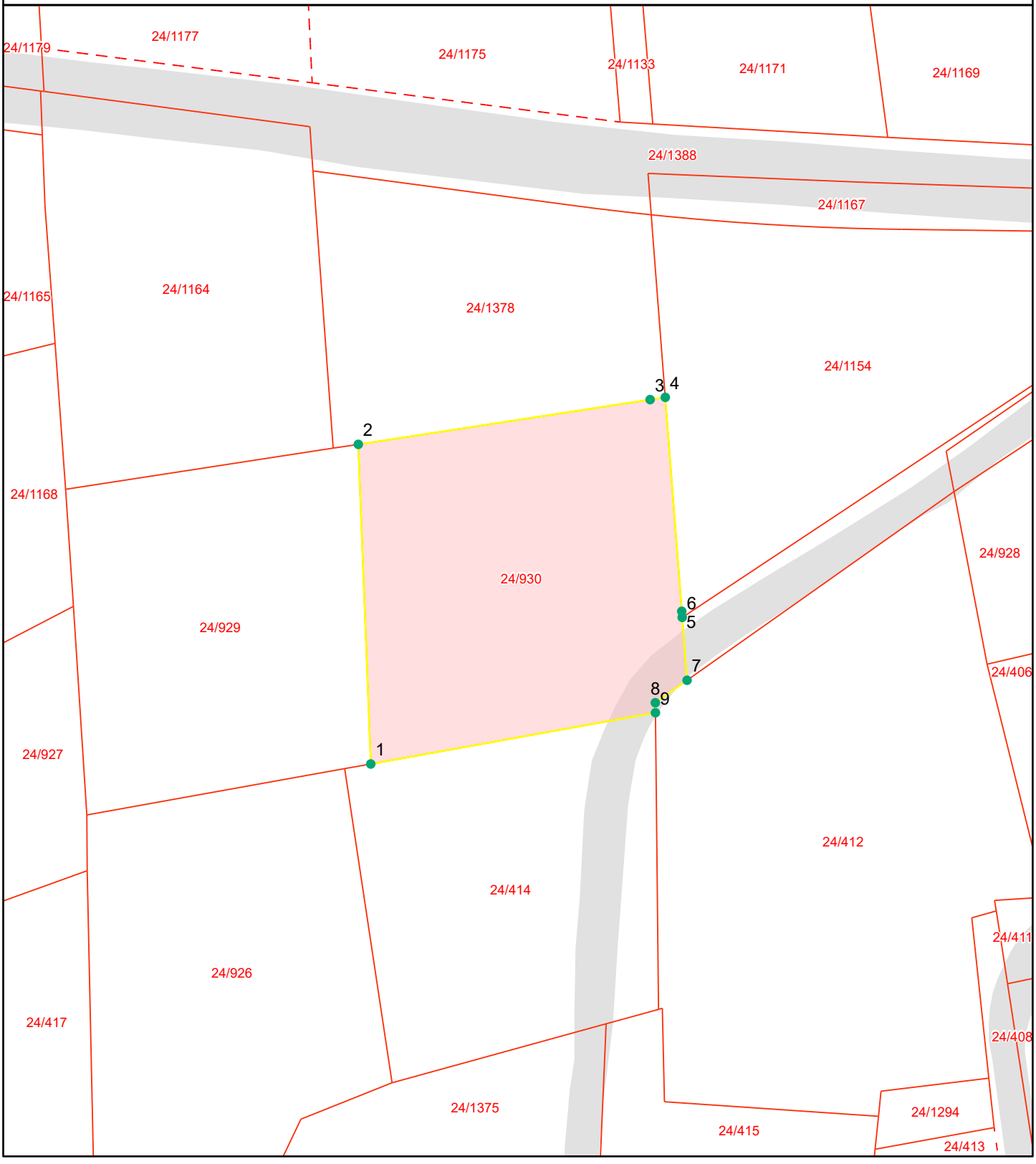
Adresse: **Tømmervegen 7, 6414 Molde**
Gnr/bnr: **1506/24/930/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 838 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 838 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958246.89	405895.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.51	0
2	6958276.32	405894.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.29	0
3	6958280.44	405921.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.42	0
4	6958280.65	405922.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.8	0
5	6958260.95	405924.38	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	13	0.56	0
6	6958260.39	405924.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.82	0
7	6958254.6	405924.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.59	0
8	6958252.53	405921.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.92	0
9	6958251.61	405921.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.74	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/930
Adresse: Tømmervegen 7
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 11.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmervegen 7, 6414 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 838 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 838 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0896
Navn	Aukravegen Hauanvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.01.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1553/0896_bestemmelser.pdf

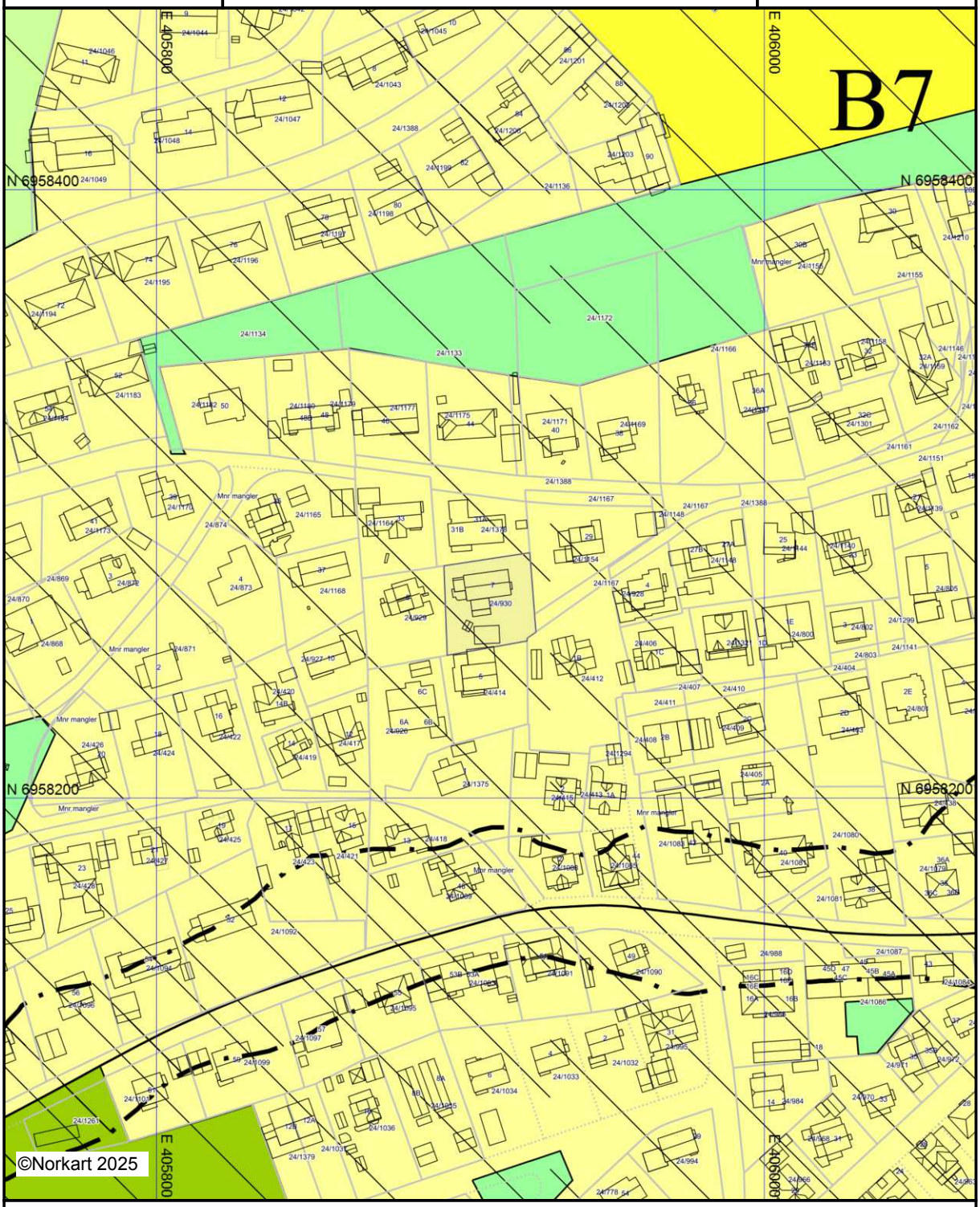
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/930
Adresse: Tømmervegen 7
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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.

§ 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-*

§ 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.

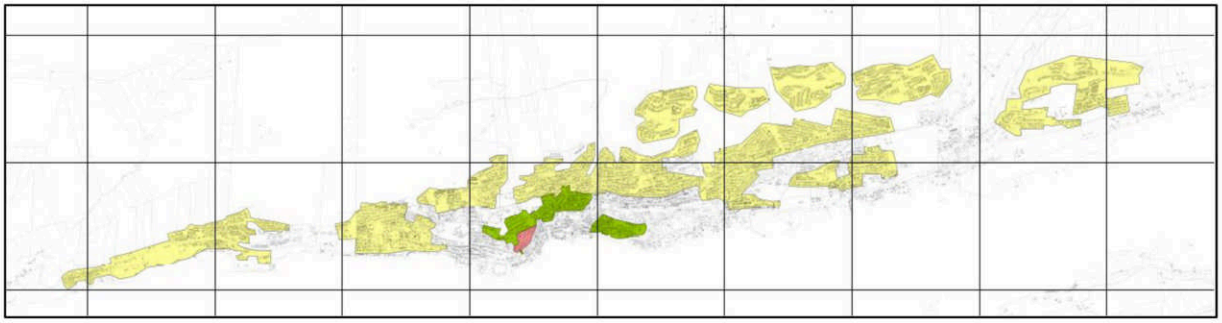
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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.

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/930
Adresse: Tømmervegen 7
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE
   - Frittliggende småhusbebyggelse
   - Konsentrert småhusbebyggelse
   - Offentlig bygn., trafo

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - Kjøreveg
   - Gang-/sykkelveg

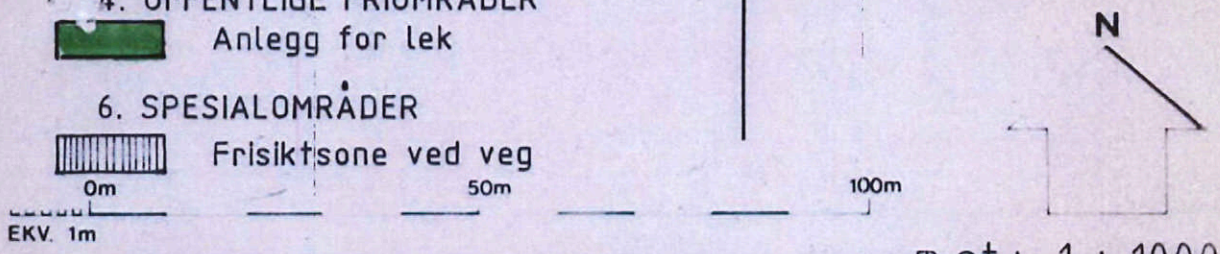
- Støysone

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
   - Anlegg for lek

6. SPESIALOMRÅDER
   - Frisiktsone ved veg

7. FELLES OMRÅDER (private)
   - Felles avkjørsel

- Reguleringsgrense
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Senterlinje veg



m.st.: 1 : 1000

Saksbehandling		Revisjon		
Bygn/ Reg. sjef (delegert) sak 314/97	4.7.-97	A	Revidert ih.h.t. sak 413/97	30.9.-97
Offentlig ettersyn 11.7. - 11.8. 1997		B	Revidert ihht sak 450/97	28.10.-97
Teknisk styre sak 413/97	30.9.-97	C	Revisjon grensejustering gnr 24/926	
Teknisk styre sak 450/97	28.10.-97		og gnr 24/1375, Aukravn.	29.10.-01
Offentlig ettersyn 7.11.-5.12. 1997				
Kommunestyret sak 98/0007	22.1.-98			

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RUNDT

AUKRAVEGEN - HAUANVEGEN

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

PLAN NR. 0896 REV. A

MOLDE DEN 4. JULI 1997

TROND LAGE EDVARDSEN BJØRG WETHAL

0896

Forslag av: 04.07.1997
Sist revidert: 28.10.1997
Vedtatt i kommunestyre:

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RUNDT AUKRAVEGEN - HAUANVEGEN, PLAN NR 0896, REVIDERT 28. OKTOBER 1997.

§ 1
Generelt

Området reguleres til :

- BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1.ledd nr 1)
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 3)
  - Kjøreveg
  - Gang-/sykkelveg
  - Gang-/sykkelveg med kjøreadkomst til eiendommene
  - Støysone
- OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 4)
  - Anlegg for lek
- SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 6)
  - Frisiktsone ved veg
- FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 7)
  (Private områder)
  - Felles avkjørsel

§ 2
Felles bestemmelser

2.1 Plankrav

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise terrengbehandling, vegetasjon, utendørs leke- og rekreasjonsareal, gjerder, forstøtningsmurer, belysning, m.v. Utbygger skal dokumentere at adkomstforhold og parkering er tilfredsstillende ivaretatt i planen.

2.2 Rammer for bebyggelse

Innenfor området for frittliggende småhusbebyggelse må tomtens form og arrondering og bygningenes plassering i forhold til tilgrensende landskap, terreng, vegetasjon og nabobebyggelse tillegges stor vekt.
Lokalisering av nye byggverk skal sikre et godt samspill med eksisterende anlegg i forhold til tomteplassering,

bebyggelsesstruktur, takform og materialbruk. Fargesettingen bør tilpasses områdets valører. Skrikende farger eller kontraster bør unngås.

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

2.3 Fellesarealer
Før byggetillatelse gis for nye boliger skal nødvendig areal for lekeplass være sikret og opparbeidet. Det skal avsettes plass til 50 kvm nærlekeplass for hver 25. bolig, og en ballekeplass for hver 200. bolig i eller i nærheten av boligområdet.

I boligområder med større avstand enn 500 meter til nærmeste friområde/park, eller annet større sammenhengende grøntområde som er åpent for allmenn ferdsel, skal det være sikret og opparbeidet et areal på minimum 1,5 dekar til lekeplass/park for strøket før det gis byggetillatelse for nye boliger.

§ 3
Område for boliger

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse
Innenfor boligområdet tillates frittliggende småhusbebyggelse i to etasjer pluss loft. Gesimshøgden skal ikke overstige 6 meter. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige u = 0,20.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse
Innenfor konsentrert småhusbebyggelse, Moldelivegen 40 gnr 24 bnr 1081 tillates småhusbebyggelse i tre etasjer pluss loft. Underetasjen regnes som en etasje.

§ 4
Landskap og vegetasjon

5.1 Byggeområder
Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Bestående verdifull vegetasjon skal innarbeides i en helhetlig grønn struktur. Samtidig med utbyggingsplanen/ byggesøknaden legges fram en plan for opparbeiding og varetakelse av grøntstruktur.

5.2 Friområde
Friområdet skal nyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Det er ikke tillatt å felle trær på offentlig grunn, uten tillatelse fra bygartner. Ved felling uten tillatelse skal nytt tre av tilsvarende størrelse (viss mulig) bli plantet for skadegjørers regning.

§ 6
Parkering

I områdene med frittliggende småhus skal det avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. boligenhet.

I området med konsentrert småhusbebyggelse, Moldelivegen 40 gnr 24 bnr 1081 skal det opparbeides tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i samsvar med gjeldende parkeringsnorm.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 7
Trafikkområder

7.1 Gangveg med adkomst til eiendommer
Gangveg fra Hauanvegen til Moldelivegen tillates benyttet som kjøreadkomst til eiendommene Moldelivegen 42 og 44 og Hauanvegen 1A og 2A.

Gangveg fra Hauanvegen til Langmyrvegen tillates benyttet som kjøreadkomst til eiendommen Langmyrvegen 7 med innkjøring fra Hauanvegen.

Tømmervegen tillates benyttet som kjøreadkomst til eiendommene Sollivegen 27A, 27B, 29, Tømmervegen 1, 2, 4, 5, 7 og Moldelivegen 46.

7.2 Støytiltak
Boliger og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, fasadeisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l.

Det skal tilstrebes innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dbA, og det skal gis mulighet for et uteoppholdsareal med støynivå under 60 dbA.

Kostnadene må i de enkelte tilfeller stå i rimelig forhold til effekten av støytiltakene. Støytiltakene skal gjennomføres som en del av og parallelt med anleggsarbeidene langs de berørte vegparseller. Ved støytiltak langs Langmyrvegen og Moldelivegen vises til reguleringsplan Stadion - Moldeelva nr 2086.

Støyskjermer, voller bør i størst mulig grad skreddersys omgivelsene. Støyskjerming bør enten skje ved fasadetiltak i selve bygningen, eller ved at støyskjermen bygges sammen med garasjer, murer etc i et helhetlig byggverk.

7.3 Grøfter

Grøftene bygges med omvendt grøfteprofil mellom kjøreveg og gangveg. Det vil si at rabatten får en svak overhøgde og avsluttes med kantstein (i granitt) på begge sider. Rabatten tilsåes eventuelt beplantes.

§ 8
Spesialområder

Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innenfor denne grensen skal det ikke plantes, fylles eller plasseres noe som kan være til hinder for fri sikt eller trafikktryggheten (over 0,5 meter).

§ 9
Fellesområder

For Aukravegen 8, 10, 12 og ny boligtomt på gnr 24 bnr 926 er det foreslått en felles avkjørsel fra Aukravegen opp til eiendomsgrense med gnr 24 bnr 929.

§ 10

Unntak fra disse reglene kan, hvis særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslova og vedtektene for Molde kommune.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE
28. OKTOBER 1997

Trond Lage Edvardsen

Bjørg Wethal

Vedtatt i Molde kommunestyre, møte 22. januar 1998, sak 98/0007.

Einar Øveraas
ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN
6400 MOLDE

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/930
Adresse: Tømmervegen 7
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

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

Dato: 12.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**24**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tømmervegen 7, 6414 MOLDE**						

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

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

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE

for enebolig m/hybelleil.
Gjelder hovedleilighet.

Byggherre: Alf Inge Røstad.

Eiendom: Tømmervegen 7. *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Tømmervegen 7.

Ansvarshavende: Erling Eik, c/o Brødr. Hetland, Molde.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av februar 1975.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før 1/7-74.

innflytting kan skje den: 4/2-74.

Molde, den 1. februar 1974.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Flislegging eller lign. over kjøkkenbenk.
2. Montering av elektrisk vifte for ventilasjon av kjøkken.
3. Fullføring av malingsarbeid og teppelegging i hall, VF og trapp.
4. Pussarbeid og innredning i matbod.
5. Fullføring av puss og malingsarbeid i sportsrom.
6. Fullføring av elektrisk installasjon.
7. Balkongrekkverk må få forskriftsmessig høyde.
8. Permanent søyle under balkong.
9. Oppfylling til terrasse og trinn ved terrassedør.
10. fullføring av røykpipe over tak (med forskriftsmessig høyde).
11. Puss av utvendig kjellermur og montering av ventilrister (ventiler må plasseres høyere på vegg i nordveggen).

./.

12. Trapp ved vaskerominngang og platt ved hovedinngang, samt trapp ved østvegg.
13. Fullføring av møne- og gavlbeslag.
14. Fullføring av baldakintekning.
15. Utvendig malingsarbeid.
16. Fullføring av tilfylling og terrengbehandling.
17. Montering av husnummerskilt.
18. Før hybelleilighet tas i bruk, må det være gitt innflyttingstillatelse.
    NB! Det må sørges for at utførelsen av trebjelkelag mellom hybelleilighet og hovedleilighet blir utført slik at det holder forskriftenes krav til lydgjennomgang.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for hybelleilighet.

Byggherre: Alf Inge Rømstad.

Eiendom: Tømmervegen 7. *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Tømmervegen 7.

Ansvarshavende: Erling Eik, % Brødr. Hetland, Molde.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av februar 1975.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 5.mars 1974.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

Fullføring av kjøkkeninnredning.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 17. november 1972.

Sak 871/72. Oppføring av enebolig i Tømmervegen 7.

Anmelder: Brødr. Hetland A/S v/O. Skjelvik.
Byggherre: Alf Inge Ræstad.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate 89 m^2 i 1 etasje m/sokkeletasje på eiendommen Tømmervegen 7 i Molde.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Blir vann- og kloakkledninger gående over andres eiendommer, må erklæring innhentes. Kfr. bygningslovens § 66.
2. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter, må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8,- meter. Kfr. bygningslovens § 70.
3. Plan for avkjørsel med atkomstveg og plassering av garasje må forelegges bygningssjefen til godkjenning.
4. Byggherren må treffe tiltak for å avlede overvann på egen tomt.
5. De angitte punkter på vedlagte sjekkingsliste må etterkommes.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

6. Den nevnte erklæring i punkt 1 må tinglyses.
7. I tilfelle kloakkledningen tilknyttes privat kloakk må skriftlig godkjenning foreligge.
8. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
9. Garasjens beliggenhet på tomta må forelegges bygningsvesenet, uansett om den skal bygges nå eller senere. Kfr. vedtekt til bygningslovens § 76.
10. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
11. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.
12. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Ansvarshavende for mur- og betongarbeidet må være godkjent av bygningsrådet.

Sverre Paulsen godkjennes som ansvarshavende for trearbeidet.

Vedtak: Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr.Vold Eriandsen R. Holmen Tora Haukebø Ingv.Harvold

O. Høst
bygningssjef

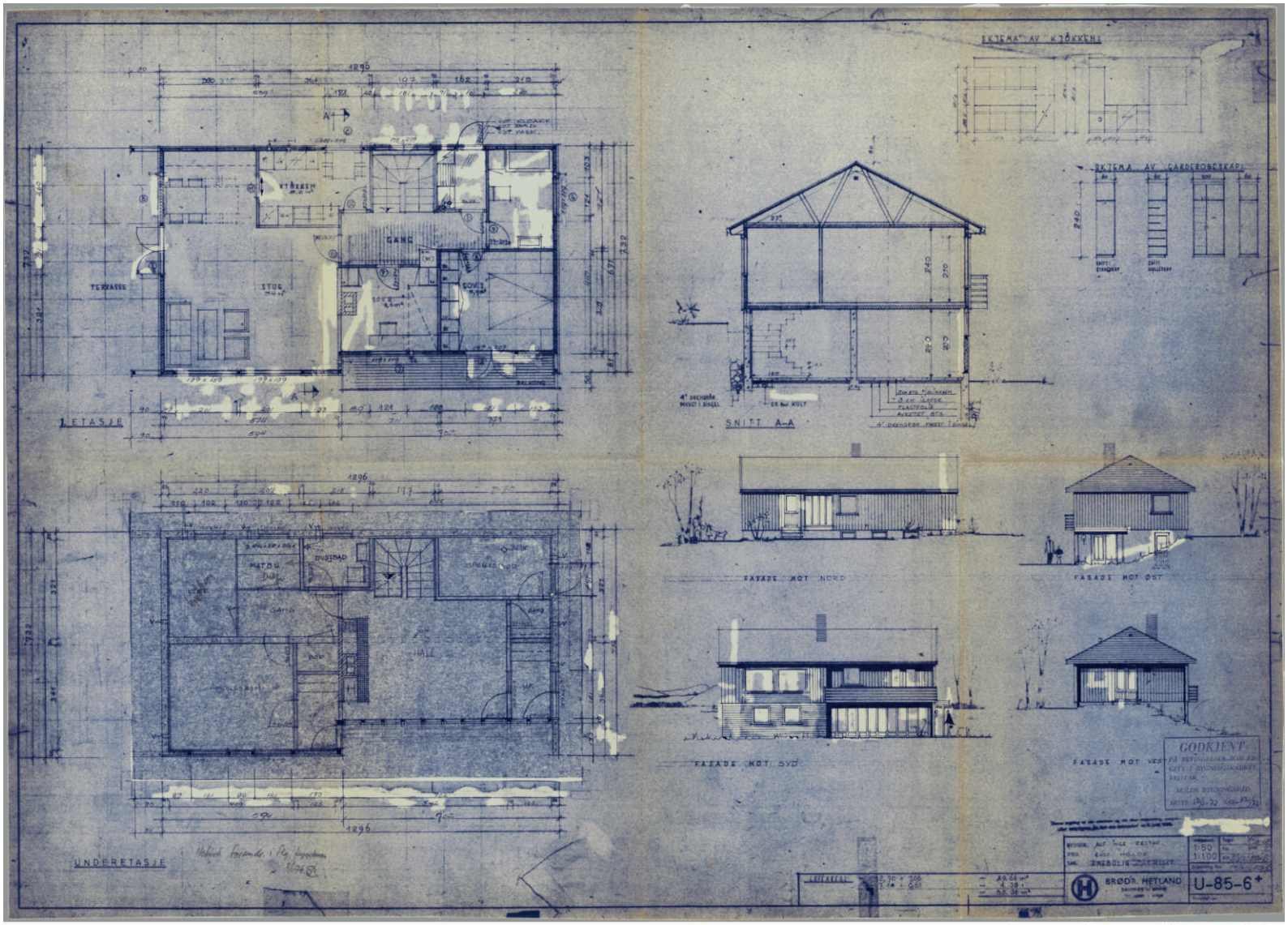
P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Alf Ingo Røstad, Aukravegen 10,6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 21. november 1972.

Otto Høst

Gjenpart til Brødr. Hetland A/S, 6400 Molde.



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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 17. januar 1974.

Sak 25/74 Korrigerte tegninger på eiendommen Tømmervegen 7.

Anmelder : Brødr. Hetland A/S v/Ole Skjelvik
Byggherre: Alf Inge Røstad

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på korrigerte tegninger over sokkeletasjen på eiendommen Tømmervegen 7.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner de korrigerte tegninger for sokkeletasjen på eiendommen Tømmervegen 7 under forutsetning av at utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
En vil også gjøre merksom på at bygningsrådets vedtak i møte av 17.november 1973, sak 871/73, må etterkommes.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

R. Holmen Ingv. Harvold Johs. Monsås

Tora Haukebø Knut Heggem

O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

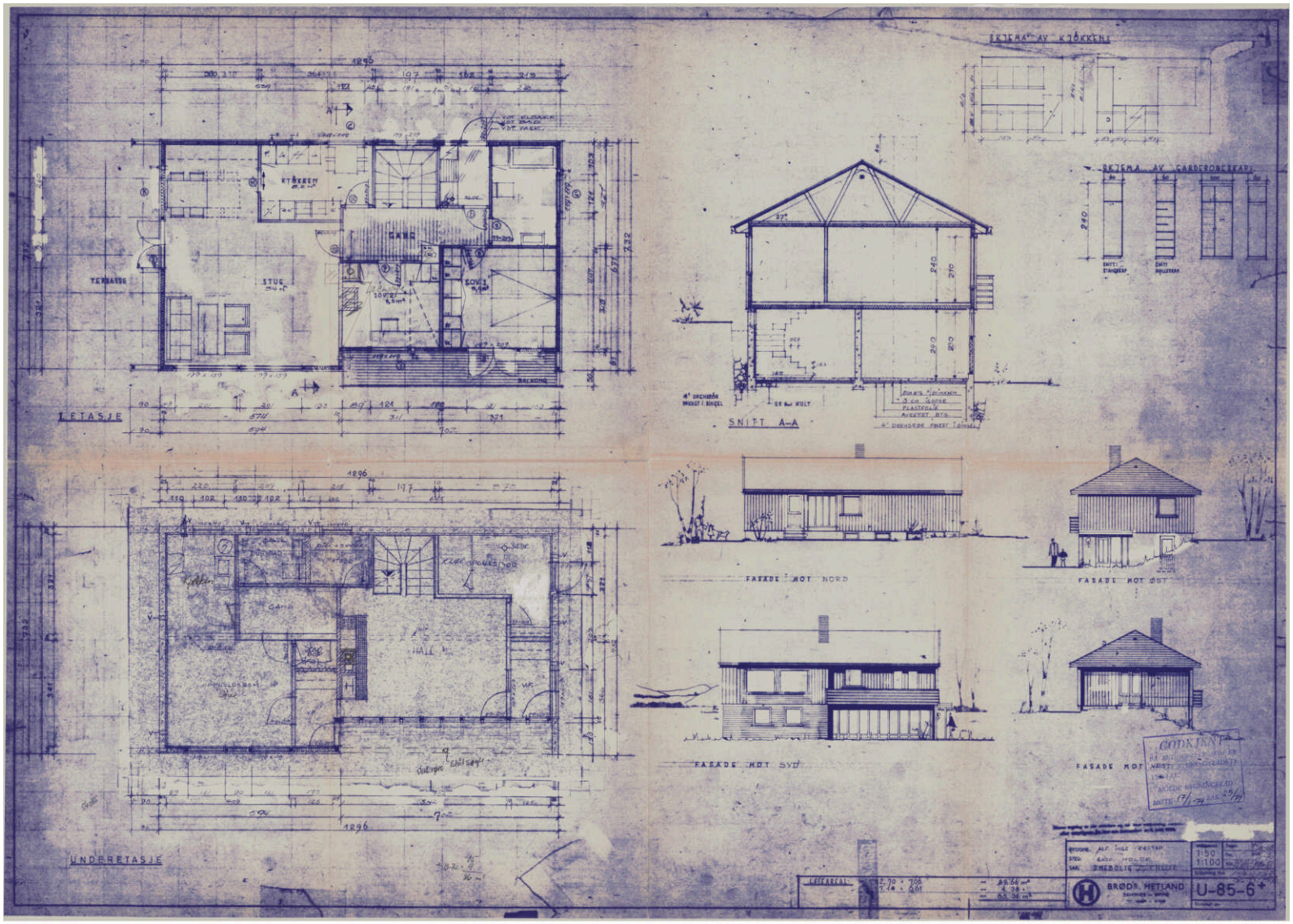
Sendes herr Alf Inge Røstad, Aukravegen 10, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 21. januar 1974.

Otto Høst

Gjenpart:

Brødr. Hetland A/S, Gotfred Lies plass 4, 6400 Molde.



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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Arealoppgave

Saksbehandler: INGVARV

Vår ref.	Løpenr
2008/2641	5788/2008

Tiltakshaver (navn og adresse)				
Alf R. Austrheim, Tømmervegen 7 , 6414 Molde				
Eiendom/byggested	**Gnr**	**Bnr**	**Festenr**	**Seksjonsnr**
Tømmervegen 7 - 6414 Molde	24	930		

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art	Bruksareal BRA	
Carport	Underetasje	m^2
	1. etasje	m^2
	2. etasje	m^2
	3. etasje	m^2
	Totalt:	m^2
	Garasje:	
	1. etasje	33 m^2
	2. etasje	m^2
	Totalt garasje:	33 m^2
	Røykpipe 1.-3.	
	Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
28.08.03	22.09.03	Melding

Offentlig kloakk		Offentlig vann		Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	27.02.2008	For Byggesak og geodata

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 MOLDE
Molde Vann og Avløp KF.-	

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelinga

Alf R. Austrheim
Tømmervegen 7

6414 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	03/03508-3	Janne Kristin Pedersen, 71 11 12 72	24/930	22.09.2003

Svar ang. melding vedrørende oppføring av carport. Tømmervegen 7.

Vi har mottatt Deres melding om oppføring av carport datert 28. august 2003. Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a, jf. også kap. I og IV i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Tiltaket godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.
2. Tiltaket godkjennes plassert med avstand 1,0 meter fra nabogrense og 6,5 m fra senter veg. Høydeplasseringen definert som ferdig gulv fastsettes til samme høyde som opparbeidet plass. Bygningsmyndighetene kan justere plasseringen, herunder høydeplasseringen, med inntil ± 0,5 m før igangsetting.
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Det skal undersøkes om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, 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 byingeniøren, eller den etaten de hører under.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket er plassert som vist i innsendt melding. Hvis tiltakshaver selv ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Er ikke arbeidet satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 2 år, må det sendes inn ny melding til kommunen.

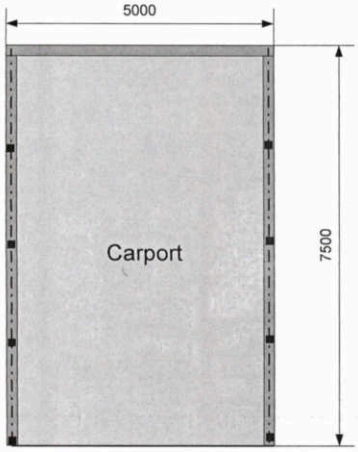
Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Rådhuset, 6413 Molde	Rådhusplassen 1, 6413 Molde E-mail: bygning.og.regulering@molde.kommune.no	71 11 10 00	71 11 10 10	944 020 977

Bygningsmyndighetene skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

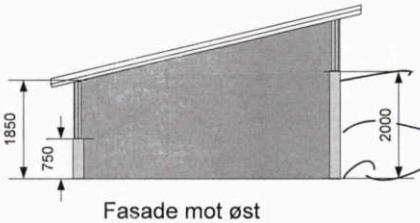
Med hilsen

for Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

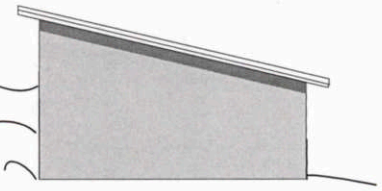
Janne Kristin Pedersen



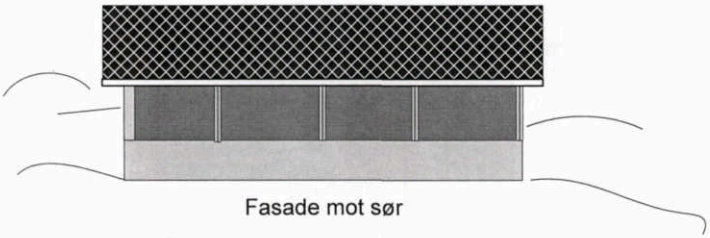
37,5 m²



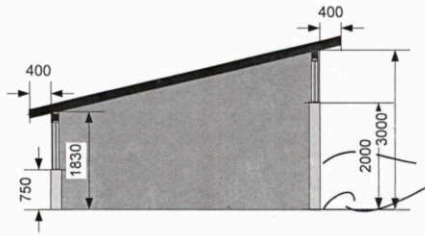
Fasade mot øst

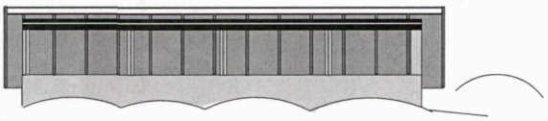


Fasade mot vest



Fasade mot sør





Fasade mot nord

BRUKSAREAL / CARPORT:
1 ETS: (7,10x4,60)= 32,66m² 33m²

GODKJENT
Brev datert
22.09.03
Byggingssjefen i Molde

BYGNINGSSJEFEN MOLDE
03 SEPT 2003
SAKSNR. 24/930

Vedlegg F1

Rev:	Dato:	Sign:

Byggherre: Alf Austrheim Carport, plan, snitt, fasder		MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne	Type:	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato: 04.06.03	Mål: 1:100	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/378

Stig Roy Havnes
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2011/3872-0	Rita Jarholm Fagerhaug	24/930	08.08.2012

Dispensasjon og tillatelse til på - og tilbygg til bolig, gnr 24 bnr 930, Tømmervegen 7 - Molde. Kari Eidhammer og Alf R. Austrheim

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 930	Byggested: Tømmervegen 7, Molde
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Til-/påbygg
Ansvarlig søker: Stig Roy Havnes	Tiltakshaver: Kari Eidhammer og Alf R. Austrheim
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting: U-grad = 0,24, %, BYA=25,8%
Bruksareal*): 9 m^2	
Bebygd areal*): Uendret	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 28.10.11 om tillatelse til utvidelse av stue mot vest i hovedetasje og utvidelse av soverom i hovedetasje samt at veranda utenfor soverom utvides med 1 meter. Videre bygges det til hagestue med uten vegg mot sør på eksisterende terrasse. Saken var komplett for behandling den 12.12.11 og vi beklager lang saksbehandlingstid.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav om maksimal utnyttelse på eiendommen gitt ved U-grad=0,2 med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Utvidelser gjøres innenfor eksisterende BYA og påvirker derfor omgivelsene i liten grad.

Det søkes om fravik fra TEK10 jf. plan- og bygningslovens § 31-2 i forbindelse med omsøkte byggetiltak. Det søkes fravik for oppgradering av eksisterende bolig ihht gjeldende tekniske krav med unntak av krav om brannsikkerhet(Kap.11) og konstruksjonssikkerhet(Kap.10);
- Det kun gjøres små utvidelser i eksisterende rom.
- Åpen hagestue på terrasse som bygges til og på eksisterende bolig/terrasse blir ikke berørt av dette.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Stig R. Havnes	SØK	Hele tiltaket	1
Stig R. Havnes	PRO	Alle fag	1
John Johannessen AS	UTF	Tømrerarbeider	1

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0896 for området rundt Aukravegen - Hauanvegen, regulert til frittliggende småhusbebyggelse med U-grad maks 0,2.

Tilknytning til veg og ledningsnett
Overvann: avløpssystem

Innkomne uttalelser og merknader:
Det er ikke mottatt merknader i saken.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket betinger dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttelse som er gitt ved U-grad=0,2, denne vil vurderes som kurant da boligens bebygde areal endres minimalt. Tiltaker er ellers innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon
Omsøkt tiltak ligger på eiendom med krav til maksimalutnyttelse gitt v/ U grad. Denne beregnes ut fra forholdet mellom boligtomt og gulvplate innenfor veggene. Her er det mulig å legge til litt areal etter gitte regler. For denne eiendommen er deler av tilliggende veg med i eiendommen. U-graden blir derfor et forholdstall mellom tomt og sum av gulvflater i alle bygg på eiendommen.
Dette medfører at tiltaket kommer opp i en u-grad på 0,24. Vi finner at dette er en så liten overskridelse som kan forsvares da boligens fotavtrykk forblir stort sett uendret. I tillegg er dette en gammel beregningsmåte for utnyttelse som ofte virker veldig lav i forhold til dagen boligfelt som vi kan sammenligne med.

Fravik fra TEK10
Det søkes om fravik fra TEK10 for oppgradering av eksisterende boenhet ihht gjeldende tekniske krav med unntak av krav om brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet, da tiltaket kun berører eksisterende terrasse og mindre deler av eksisterende boenhet.

Åpen hagestue på terrasse som bygges til eksisterende bolig, blir definert som uoppvarmet areal jf. TEK10, § 14-1 med veileder, blir ikke berørt av dette.

Ved oppføring av små til-/påbygg vil dagens krav slå inn kun for omsøkt tiltak og fravik vurderes derfor ikke, og tiltaket forventes å forholde seg til gjeldende krav.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarlige foretak godkjennes som omsøkt, se egen tabell.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra utnyttelsesgraden som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 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 04.10.11
   - Fasadetegninger datert 11.10.11
   - Plantegninger datert 11.10.11

3. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2 jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

4. Tiltaksklasser og søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett godkjennes som omsøkt, jf. byggesaksforskriftens § 9-3 og pbl § 22-3.

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 denne meldingen 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.

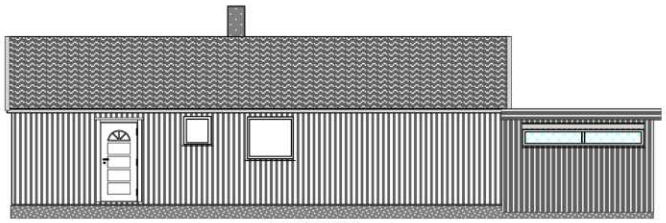
Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2011/3872.

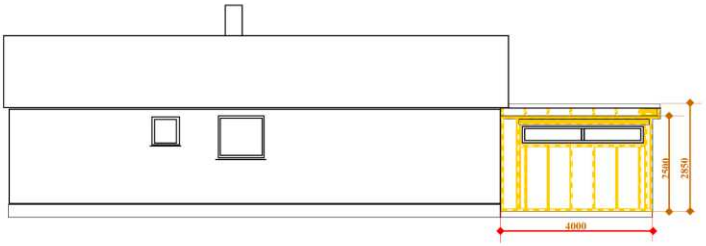
Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Rita Jarholm Fagerhaug

Kopi til:
Kari Eidhammer og Alf R. Austrheim Tømmervegen 7 6414 MOLDE



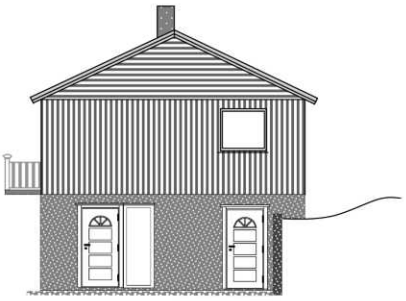
FASADE NORD



SNITT



FASADE SYD

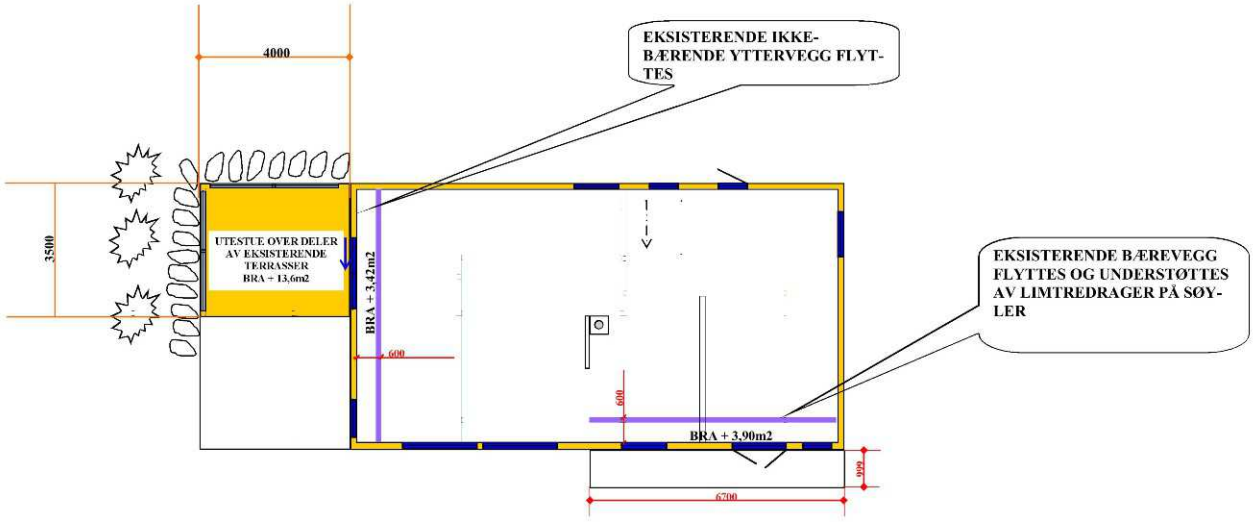


FASADE ØST



FASADE VEST

Eier: KARI EIDHAMMER & ALF REINHARD AUSTRHEIM	byggpartner Stig Havnes Brautveien 12 6408 Aureosen stig.havnes@frenabb.no	
Byggeplassadr: TØMMERVEGEN 7 - 6414 MOLDE		
	Gnr: 24	Bnr: 930
Tiltak: Utvidelse av bruksareal. Overbygg på eksisterende terrasse.	Dato: 10/11	Målestokk: 1/100
Konstruksjon: FASADER OG SNITT	Tegn.nr: 01	Prosj.nr:



Eier:	byggpartner Stig Havnes Brautveien 12 6408 Aureosen stig.havnes@frenabb.no
Byggeplassadr:	
	Gnr: 24 / Bnr: 930
Tiltak: Utvidelse av bruksareal. Overbygg på eksisterende terrasse	Dato: 10/11 / Målestokk: 1/100
Konstruksjon: PLAN 1 ETG	Tegn.nr: 02 / Prosj.nr:

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

Dato: 12.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

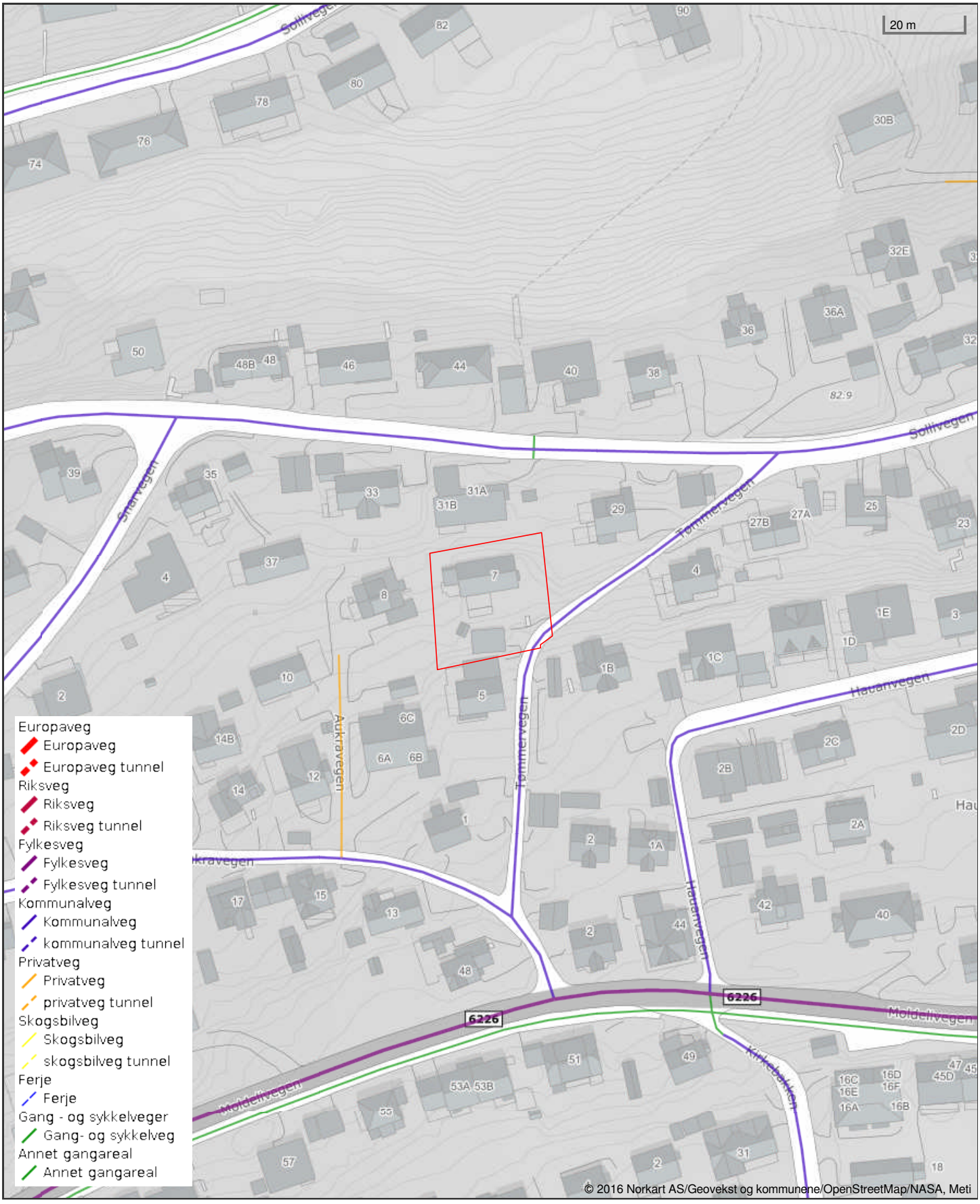
Gnr:	**24**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tømmervegen 7, 6414 MOLDE**						

Byggesak fra 2012 er ikke ferdigmeldt.

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: 11.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 24/930//



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: 11.08.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmervegen 7, 6414 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	5 005,09 kr
Eiendomsskatt	10 677,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	4 071,25 kr
Sum	**25 104,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	161 m2	12.17	1/1	0 %	1 958,89 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	161 m3	12.24	1/1	0 %	1 970,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	161 m2	13.65	1/1	0 %	2 197,73 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	161 m3	13.29	1/1	0 %	2 140,33 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
eSkatt - Boliger	0%	3001600 Prom	3.60	1/1	0 %	10 806,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	161 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**24 817,95 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: 12.08.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**24**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tømmervegen 7, 6414 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen

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.

Skatteetaten

Dato
11.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 24 Bnr 930 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tømmervegen 7, 6414 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 072 047
Som sekundærbolig:	kr 4 288 186

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Dato: 11.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Vi gjør oppmerksom på at faktura for august med ff 200825 er utstedt på kr 2.068,07

Gnr:	**24**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tømmervegen 7, 6414 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

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

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

Nr. 147a.
På Norstos
SEM & STENERSEN A/S OSLO
8-39.

Finansdepartementets formular.

Avskrift
til innhefting i grunnboken.

Dok. nr. 84 /1942 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembede, 12. januar.

Henvisning:
Kart
Tekst

Kart- og opmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Tirs dag den 16/9 1941 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gården "F R O S T A D" gr.nr. 24 br.nr. 39 av skyld mark 0,10 i B o l s ø y herred.

Forretningen er forlangt av Albert Hansen^s barn

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnene Anth. J. Nerem

Av vidnene — som begge er opført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Anth. J. Nerem

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Selgeren: Aksel Hansen
Kjøperen: Signe Hansen

Av naboer: For enkefru bokhandler Dahl, H. George Dahl, Johan Iversen. Over naboeiendom mot syd, "Mors Minde" has målebrev tidligere.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når opmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 - 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander anført i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Parsellen grenser mot øst til "Solborgen" etter en rett linje av lengde 28,84 meter, mot syd til "Mors Minde" etter en rett linje av lengde 26,70 meter, mot vest til den samtidig utskilte parsell "Furulund" etter en rett linje av lengde 29,42 meter, og mot nord til det resterende av hovedbruket etter en rettmlinje av lengde 27,26 meter.

Det bemerkes at det over parsellens syd-østre hjørne går en gjennomgangsvei til de ovenfor liggende bruk "Solborgen", "Høghaugen" m. flere.

Forøvrig henvises til vedføyede kart i målestokk 1:250.

Parsellen skal anvendes til:[1]) .....

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,09 mark De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2]) "SIGHEIM".

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning, for kartvidnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmåleren skal besørge forretningen levert (sendt) til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Alf Høstmark

Wilh. J. Nerem

At ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

Alf Høstmark

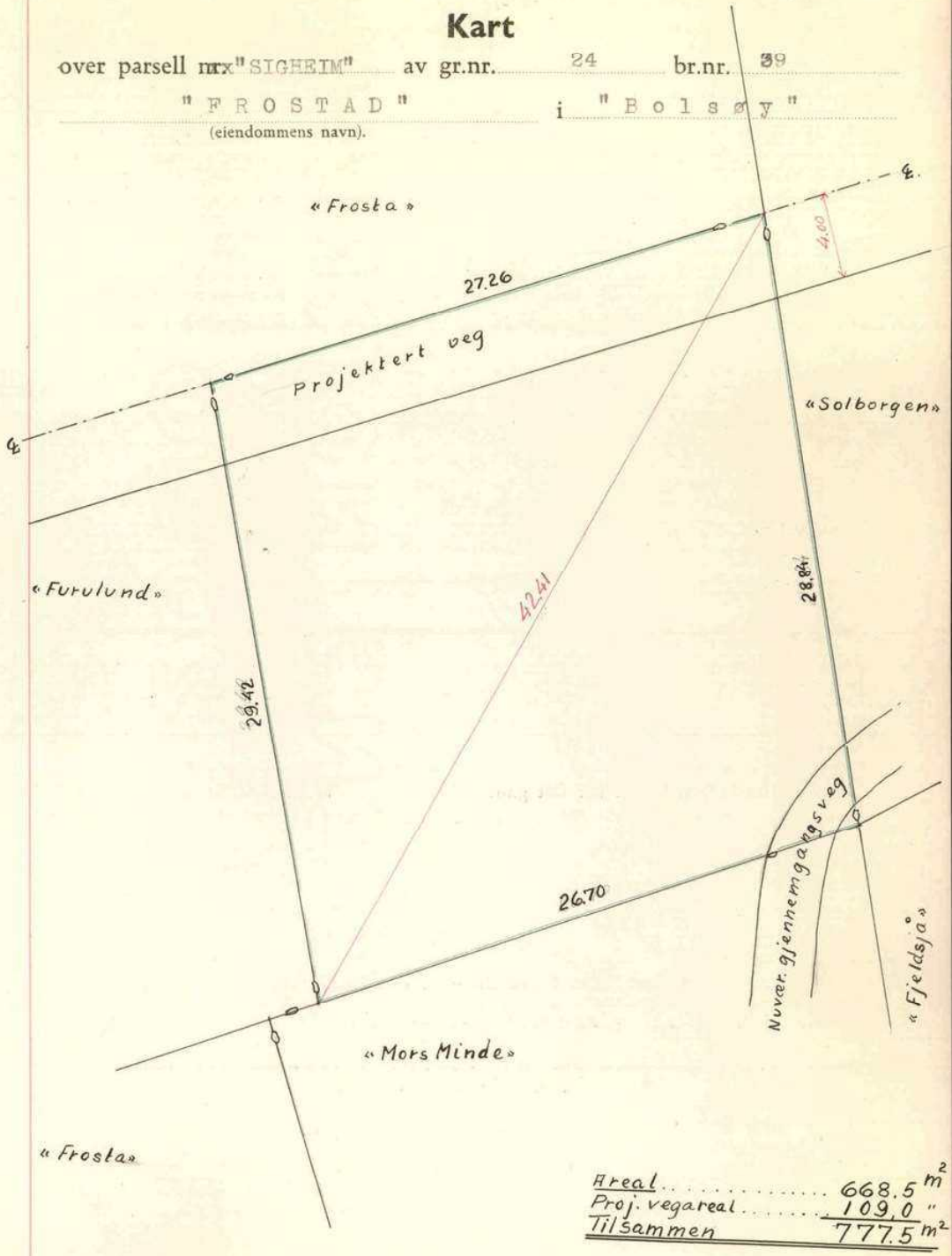
[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrking eller annet øiemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell ~~nr~~ "SIGHEIM" av gr.nr. 24 br.nr. 39

"FROSTAD" i "Bolsøy"

(eiendommens navn).



Areal	668.5 m²
Proj. vegareal	109.0 "
Tilsammen	777.5 m²

Mål: 1:250

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja,

Antatt til tinglysing ..... 19.....

Tinglyst ved

De ..... fraskilte del ..... har fått g.nr. 24 br. nr. 180

Dagbok nr. 6308 dbf. -9 AUG. 1976
Romsdal Sorenskriverembete Dokumentavgift betalt med kr. 2620,-
Romsdal sorenskriverembete, / 19

S K J Ø T E

Undertegnede Eva Ræstad f.nr. 010608 35426 og Rasmus Ræstad f.nr. 090504 [redacted] skjøter og overdrar herved til

Per Viken f.nr. 221241 [redacted] og Magny Viken f.nr. 111143 [redacted]

vår eiendom Aukraveien 10 i Molde for en kjøpesum stor kr. 210.000,- + omkostninger, som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommens bebyggelse skal ikke gjøres høyere enn den nåværende, uten samtykke fra eier av Tømmervegen 7.

Molde, den 5/8-76

Eva Ræstad ..... Rasmus Ræstad .....

Eva Ræstad Rasmus Ræstad

Herved bekreftes at Eva og Rasmus Ræstad er over 20 år og at de egenhendig har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær.

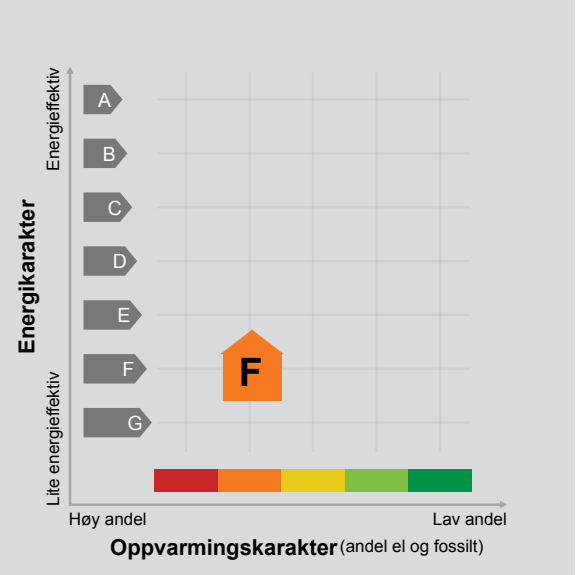
D.s.o.

Egil Wold .....

Egil Wold

ENERGIATTEST

Adresse	Tømmervegen 7
Postnummer	6414
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13435480
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153601
Dato	11.08.2025



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 23 870 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 870 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Luft kort og effektivt
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

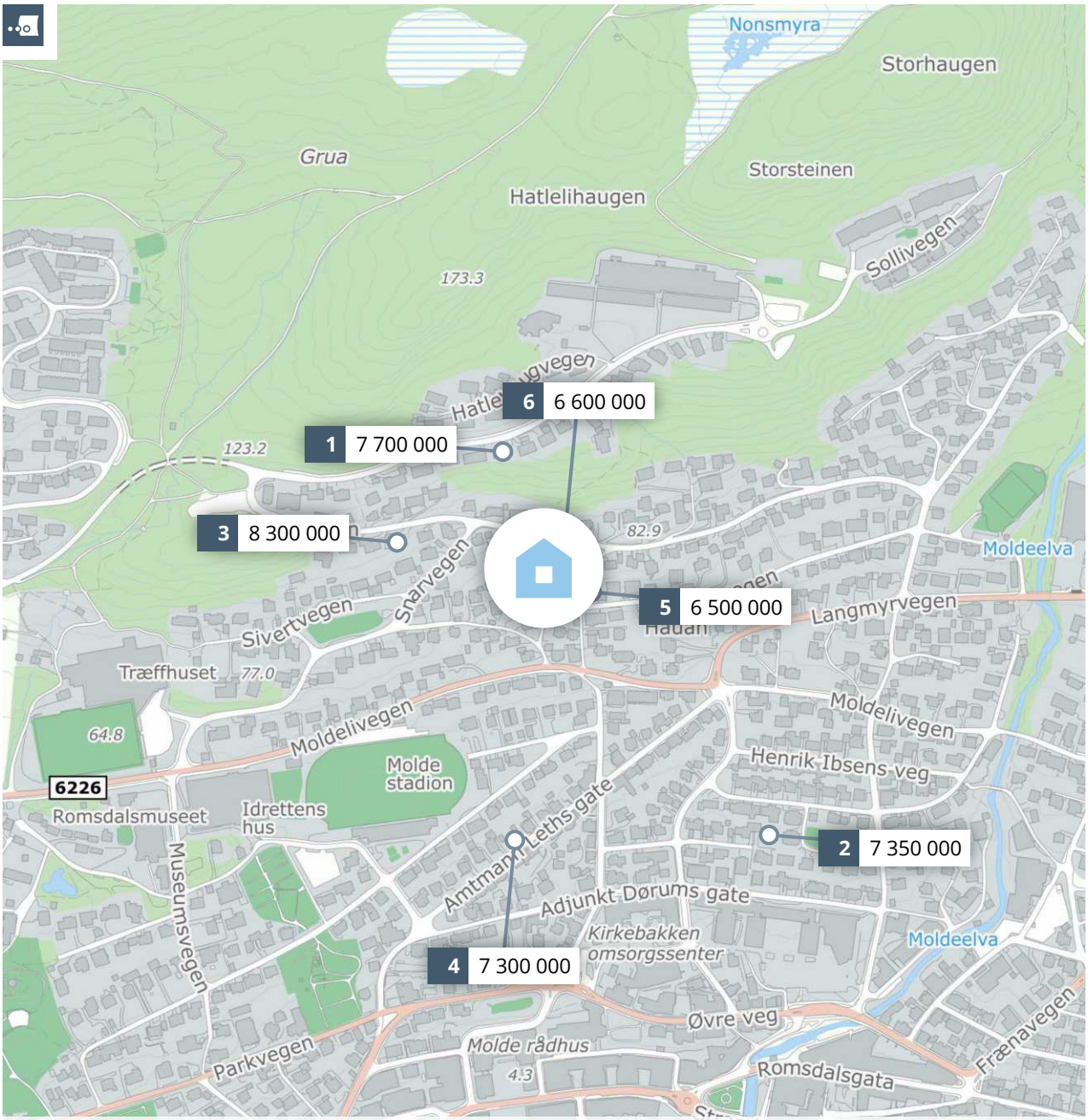
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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

TØMMERVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 02.10.2025

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

Tømmervegen 7, 6414 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 24 BNR 930 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS HAUAN

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	39 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	72 m²	- m²	- m²
Tomt					838 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sollivegen 78				22.12.2023	7 950 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**40 104**
	192 m²	1974	971 m²	4 sov						
2	Amtmann Hammers veg 21				03.09.2024	6 750 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**41 761**
	176 m²	1979	737 m²	5 sov						
3	Sollivegen 43				20.10.2024	7 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**35 622**
	233 m²	1976	809 m²	3 sov						
4	Amtmann Leths gate 17				24.06.2024	7 300 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**40 110**
	182 m²	1922	553 m²	3 sov						
5	Hauanvegen 1 C				07.02.2024	6 950 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**33 505**
	194 m²	1955	516 m²	5 sov						
6	Sollivegen 40				20.06.2025	5 900 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**29 333**
	225 m²	1973	664 m²	- sov						

Tømmervegen 7 er en pen og velholdt enebolig med flott utsikt til Moldepanoramaet. Boligen er oppført i 1974 og er jevnlig vedlikeholdt og modernisert gjennom årenes løp. Kjøkkenet ble skiftet i 2018, stuen ble utvidet mot vest i 2013, og det ble samtidig oppført en hagestue og terrasse mot vest. De fleste vinduer er skiftet mellom 2005 og 2020, og 3 yttervegger er skiftet i årene 2013 og 2020. Boligen har god planløsning over to etasjer med blant annet stor stue, fire soverom, to bad, vaskerom og god bodplass. Velstelt hage med plen, variert beplantning og flere solrike uteplasser. Carport oppført i 2005. Eiendommen har attraktiv beliggenhet med kort vei til skoler, idrettsanlegg, sentrum og Moldemarka.

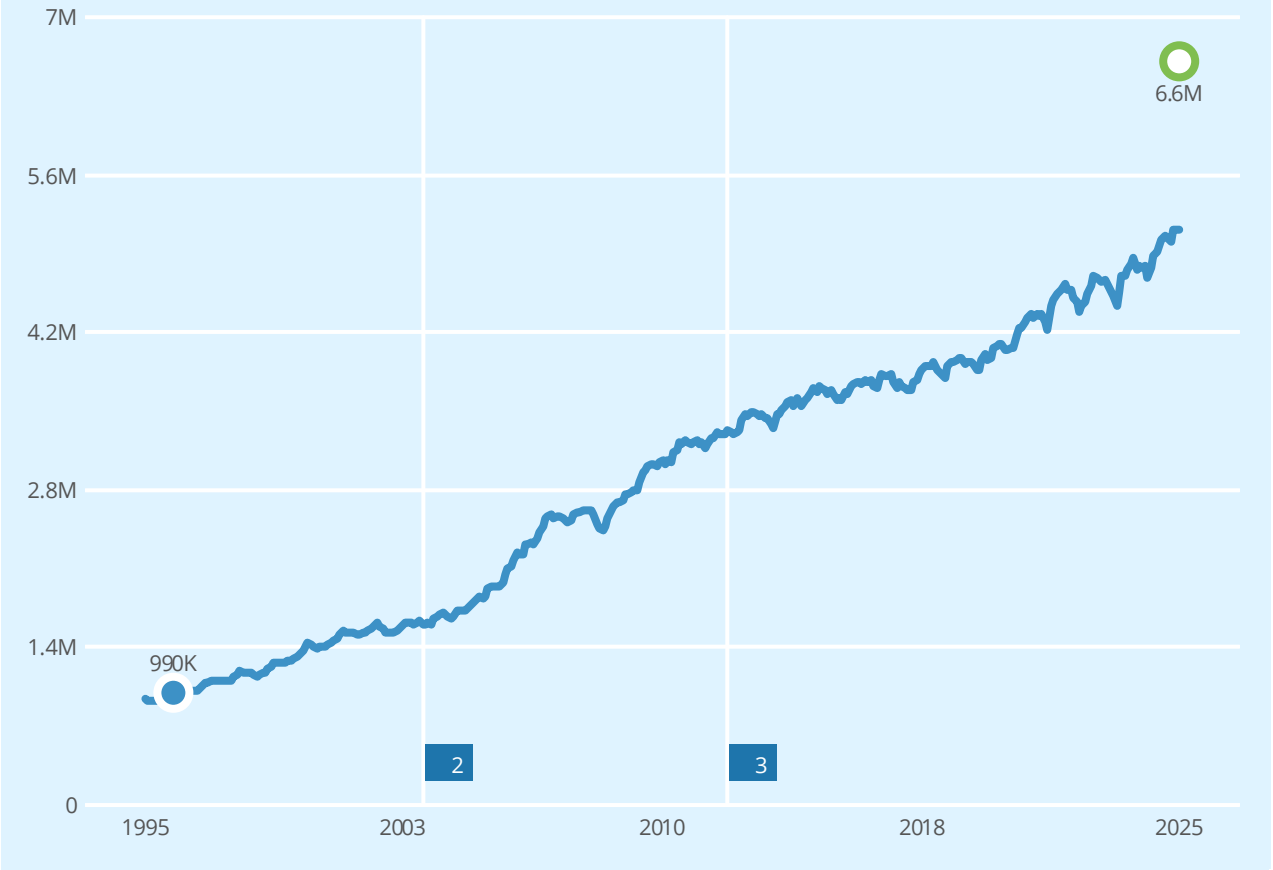
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.06.1996		24.06.1996	-	990 000	-	990 000	4

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

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

37
eneboliger til salgs

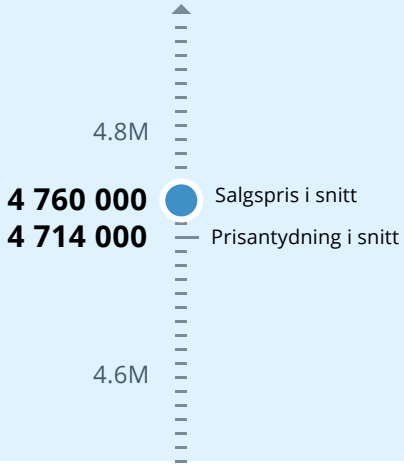


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

39
eneboliger solgt

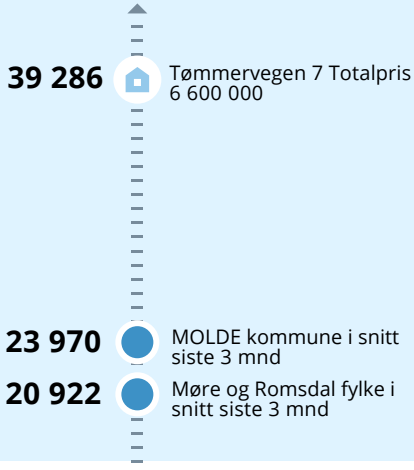


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Tømmervegen 7, 6414 Molde
Gnr. 24, Bnr. 930, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251158

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.
