PRIVATMEGLEREN

ENENVEGEN 31

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 m/hybel/sokkelleil.
Enenvegen 31, 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 27, bnr. 360

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25248 **Referansenummer:** OQ8375

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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

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 m/hybel/sokkelleil.

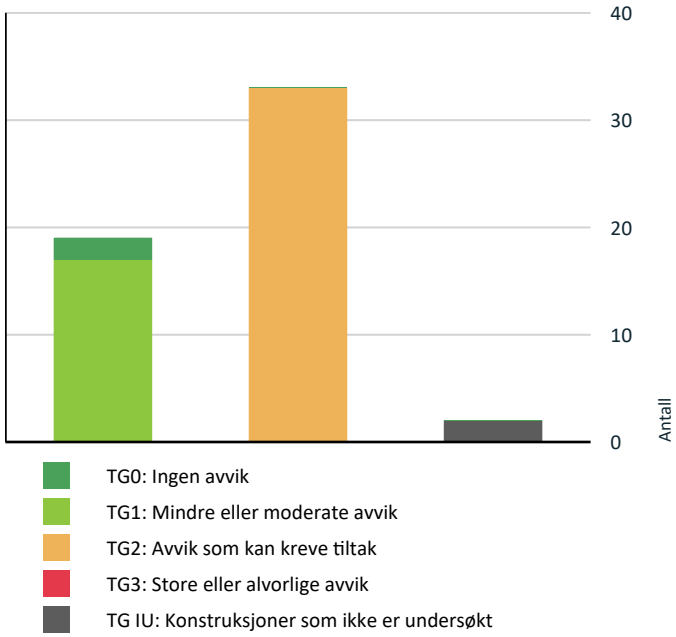
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mottatt tegninger via megler som er innhentet fra kommunen. Så langt det er mulig å tolke disse er dagens bruk av boligen i samsvar med tegnet og godkjent løsning, men det er markert noen lettvegger i rom syd/øst som ikke er der nå. Ellers er det som i dag er i bruk som trimrom på tegning angitt som "diverse". Trimrom har takhøyde, volum, dagslys, og utsyn, som tilsier at rommet kan søkes omdisponering til rom for varig opphold.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

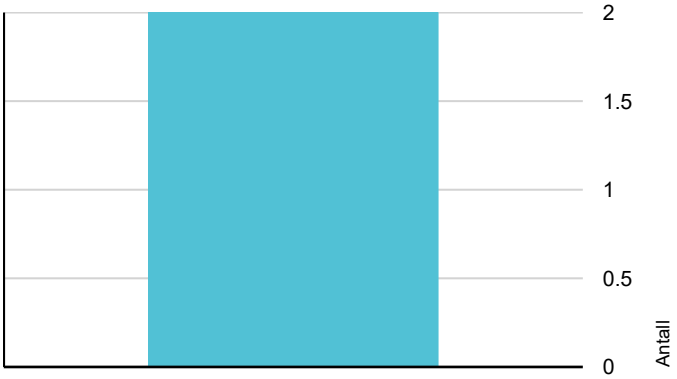
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som 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



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

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 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. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleidel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — 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 > Terrengforhold — 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 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleidel > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleidel > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleidel > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleidel > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleidel > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom utleidel > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom hoveddel > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår
1971

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard for alder og byggemåte

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1975	Tilbygg	Tilbygd og endret veranda/balkong og utvidet stue samt bygd tak saltak over utvidet stue i 1975, 1979, 1984, og 2004-

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av type Decra elegance eller tilsvarende. Alder på tekkingen ikke opplyst, men det ble gjort før dagens eier overtok boligen. Det ble bygd saltak over vinterhage i 2004. Det er derfor nærliggende å legge til grunn at tekkingen er fra en eller annen gang mellom 2004 og 2010/11

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Videre må det anmerkes at en god del av taktekkingen var snødekt på befaringsdag. Deler av tekkingen har kun tynt snølag, men det er ikke grunnlag for å gi noen tilfredsstillende vurdering under disse forholdene og dette må interessenter være oppmerksom på. Hvis det er gode forhold under visning bør dette undersøkes i den grad det er fysisk mulig av interessenter.

Under disse forhold er taktekkingen er vurdert utelukkende på bakgrunn av type taktekking og alder.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ingen kjente og opplyste mangler eller skapder på tekkingen, og eier sier det ikke er spor av avskalling eller rust.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag over tak som luftelyre og pipebeslag av lakkert eller plastisol belagt metall, og tilsvarende feiestige.

Det må legges til grunn at det meste av dette ble skiftet da taktekking ble skiftet, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette og kan derfor ikke garanteres.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Med unntak av ett mindre område over gangsone nord er det ikke montert snøfangere. Det er krav om snøfangere med denne takvinkel og denne type taktekking.

Luftelyre syd/øst på tak er skjev. Årsak ikke kjent, men det kan være feks. snøpress som har forårsaket dette.

Taknedløp er ført i rør ned i grunn, men om de er koblet til overvanns system er ikke mulig å kontrollere.
Ett nedløp sør som er ett eldre nedløp like ved inngang til carport/åpen bod sør/vest - er knekt/delt nede ved overgang til grunn. Dette kan medføre at vann ledes utover i grunn i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere anbefales å montere. Skal avviket lukkes så må snøfangere monteres. Dette for å unngå at det kan oppstå fare ved snøras fra tak hvis dette skulle legges seg over noe tid, samt unngå at det legger seg snø i hauger på grunn kontinuerlig når det snør.
Undersøke nærmere hvorfor luftelyre er skjev når det er tilrådelige forhold å ta seg opp på tak. Skifte nedløp som er knekt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel. Liggende panel i gavl vegger. Innvendig platekledd.

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

Tilstandsrapport

Manglende musesperre kan ha medført at det har vært mus i konstruksjon i vegger og tak.

Ellers er det registrert sprekker i form av svinn/tørkesprekker grunnet sol/fukt og alder i nerkant av kledningen en del steder - men mest på sørvegg der det er litt lite avstand mellom veranda dekket og kledning og av den grunn noe ekstra utsatt for fukt. Men det var også sett tilsvarende på vestvegg og på gavl vegg vest over takoverbygd veranda. En del av sprekker og slitasje i tre er ett stykke unna, da alle overflater er vurdert fra bakkenivå, men fra bakkenivå ble det ikke sett råteskader. Dette kan naturligvis ikke stå som en garanti for at det ikke kan finnes råte eller andre skader av mindre format enkelte steder. Det meste av kledningen er tross alt 54 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket vedr musesperre må musesperre monteres, og dette er å anbefale for å hindre mus inn i konstruksjonen.
Ellers behov for en del normalt vedlikehold av ytre overflater der det ikke kan utelukkes at ett og annet område med kledning må skiftes. Se bilder for eksempel på en del av dette.



Noe sprekker/skader på panel rundt vindu som har oppstått som følge av skifte av vindu. En ukjent/unormal måte med en lekt under sålebenkbeslag



Noe dårlig treverk/panel på vegg vest på vinterhage.



Slitasje på panel med oppsprukket treverk. Mindre råteskader kan ikke utelukkes i dette området.



Kort avstand mellom verandadekke og trepanel/vegg. Trepanel er oppsprukket i nerkant som følge av fukt/sol/tørkesprekker. Ikke sett direkte råte, men det kan finnes her ved nøye gjennomgang. Avstand mellom dekke og trepanel er for kort og bør økes

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med fagverktakstol og bærende undertak av bordtro med kaldt luftet loftsrom med isolert loftbjelkelag. Spalter langs raft for ventilering av konstruksjon.

Rundt luftelyre nord/vest er det ett mindre område med misfarget tro. Det ble gjort fuktsøk med piggelektroder i de mørkeste områdene av treverket, men ikke unormal fukt.(13,8). Dette kan være eldre forhold, eller det kan være avdamping fra en ventil på topp av lufterør for kloakk som er endret fra å gå over tak fra opprinnelig løsning til å avsluttes like under tro. Der kan det oppstå kondens.
Luftingen bør føres opp i lyre og til over tak slik det var opprinnelig.

Ett lite område nord/vest for pipe er isolasjon tatt opp. Denne bør legges på plass. Likeledes bør det monteres pakning på takluke i gang for å begrense diffusjonslekkasje opp i kaldt loftrom.

Ellers ingen synlig avvik eller mangler av betydning innvendig i konstruksjon i det området som er kontrollert og som har gulv/,ulighet for å kunne ta seg frem. Dette er ett smalt område i midtre parti fra øst og frem til pipe.

Tilstandsrapport



Område med misfarget tre ved luftelyre nord/vest der kloakkavluftingen slippes opp under himling.



Måling av fukt viser 13,8 % i det mørke misfargede området. Dette er å anse som tørt tre.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår, men eier opplyser at det er skiftet glass i alle originale vinduer i begge plan i tiden 2012-2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selve vindusrammene er fra byggeår. Derav TG 2 grunnet alder. Dette går på normal slitasje, pakninger/tetting etc som svekkes. Det ble ikke sett råte eller andre direkte skader på der vinduene som ble stikkprøvekontrollert.

Ett fastvindu i i vestvegg i stue er punktert, men glasset er fra 2012.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke sett forhold, eller på annen måte kjent og opplyst om skader eller mangler utover normal elde og slitasje, og ikke større forhold som tilsier behov for nødvendige tiltak på kortere sikt. Punktert glass i stue vest kan påregnes å bli mer grått etterhvert.

TG 1 Nyere vinduer

"små" vinduer i under etg . (nord og øst) samt i toalett rom i 1 etg er malte trevinduer med 2-lags glass og er skiftet i tiden rundt 2018/19 i følge eier.

TG 2 Dører

Ytterdører av tre med malte overflater. Balkongdør i stue og i ett soverom i 1 etg er malte tredører med 2-lags glass.
Originale dører, men det er skiftet glass i siste eiers eiertid er opplyst.

Skyvedør av aluminium mot sør i vinterhage. Denne har enkelt glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Ytterdører har passert halv brukstid med god margin. Pakniner og eventuelle andre tetninger svekkes med alderen, men det er ikke andre synlige skader eller mangler utover elde og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering og nye pakninger på dører bør vurderes, men ellers ikke større skader aller mangler utover aldersrelaterte forhold.

TG 1 Ytterdør til utleiel

Hvit fabrikkmalt tredør. Ny dør i 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran fasade sør er det betongveranda med rekkverk av tre. Flis på dekket. Mot nord/vest er det en undertsøttet og takoverbygd veranda av tre. Rekkverk av tre

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

Rekkverk er ca 90 cm høyt. Det er i tråd med krav da rekkverk ble montert, men nyere regler har krav om 100 cm.
Det er registrert synlige tegn til utettheter i membran eller tettesjikt der det flasser maling i himling i åpen carport på to steder som indikere at det kan være fuktgjennomslag fra dekket over.
Det er noe betongskader og rustet armering i framkant av dekket syd/vest på veranda sør. Det er registrert bom i flis som tyder på løse flis, men det meste av dekket er snødekt og det er derfor ukjent hvor mye flis som kan være løse.

På hjørne syd/vest er det råte i rekkverk. Det kan ikke utelukkes at det er tilsvarende andre steder, men hele rekkverk er ikke detalj kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flislagt dekke må undersøkes nærmere når snøen er borte i forhold til løse fliser. Dette bør vurderes i sammenheng med registrert saltutfelling/fuktgjennomslag i dekket, og det bør utføres reparasjon av betongskader der det er rustsprengt armering.

Rekkverk bygd før 2010 må ikke heves til nye krav.

Tilstandsrapport



Hele sør/vestre del av dekket er dekt med tremmer av plast og snø



En del snø på dekket hindret god kontroll, men der det var mulig å komme til var det bom i en god del flis.



Klassisk betongskade som følge av korrodert armering og sprekker i betong



Området med registrert råte i rekkverk syd/vest

TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangs trapp og trapp til veranda nord/vest av betong med flis på trinn.

Det ble gjort banketest av flis i forhold til å sjekke for bom, men det var fuktige overflater og derav vanskelig å vurdere lyd ved banking, men det ble ikke registrert åpenbare tegn til avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: I hovedsak laminat. Parkett i noen soverom i 1 etg. Flis i våtrom og i toalett rom i 1 etg.

Vegger: Malt MDF plater. Flis i bad og i toalettrom i 1 etg. Våtromsplater i vaskerom

Himling: Malte takplater og tak-ess plater i 1 etg. MDF panel i bad i 1 etg. Malt panel i under etg.

Boligen innvendig overflate oppusset i årene rundt 205/16. Utleidel overflate oppusset i 2019.

Boligen er møblert og bebodd i begge plan, og ingen mæbler er flyttet for å kontrollere overflater som er skjulte av møbler eller annet.

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

Det er synlig betongdekke i himling i kott/boder helt øst i bygget, og det indikerer at det er betong dekke som etasjeskiller, men eier vet ikke sikkert, og det er ingen andre opplysninger eller muligheter å kontrollere dette, og det må derfor ikke forstås som noe garanti. I så fall det er betongdekke, så er det enten tilfarer gulv over, eller gulvspon på trykkfast isolasjon. Begge deler var brukt på betongdekker den tiden boligen ble oppført.
I under etg er det støpt isolert betonggulv på grunn for utleidel, men øvrig del av under etg. kan ha annen/enklere løsning.

Det ble målt helning i stue og gang i(soveromsgang) i 1 etg og stue og gang i under etg.

Kuler og svanker finnes inntil 6-8 mm finnes, og det er enkelte avvik på 12-14 mm tvers over hele rommet i enkelte områder, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten. Det kan naturligvis være andre og ukjente avvik i bygningen enn i de få utvalgte område som er her gjengitt. Videre er boligen rikt møblert og store deler er ikke mulig å måle på god måte. Men helningsavvik i eldre boliger der det ikke har blitt gjort noen aktiv oppretting må anses som relativt normalt.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

I 2013 ble det målt radon via radonlab. Det ble målt i begge plan i tiden mellom 15.10.2012 til 30.04.2013. Årsmiddel verdi i 1 etg var 20 Bq/m3 og i stue i under etg var det årsmiddelverdi på 98 Bq/m3.

Grense for tiltak i følge fremlagt skjema er årsmiddelverdi på 100 Bq/m3

TG 2 Pipe og ildsted

To-løps element pipe. Element pipe. Pusset og malt i under etg og pålimt fasadeskifer i stue i 1 etg.
Sotluke i under etg. for løp som går ned i under etg og sotluke i stue i 1 etg for løp som stopper i 1 etg.
Stålbeslag over tak. Rentbrennende vedovn i stue. Eldre vedovn i stue i under etg.

Siste tilsyn med pipe var 19.02.2024. Ingen anmerkning.

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

De tidligste generasjoner av elementpiper fra slutten av 60 tallet og opp til midt på 80 tallet har erfaringsmessig tekniske kvaliteter på blant annet røykrør som over tid kan bli svekket, og som kan medføre lekkasjer/bli utette.
Som følge av dette kan det bli redusert trekk og sot og bekdannelse. I noen kjente tilfeller har det vært nødvendig med rehabilitering av røykrør i denne type pipe.

Vedovn i stue i under etg er nærmere pipe/brannmur enn 10 cm. Minste avstand må være 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det foreligger ikke kjente krav eller pålegg på pipe i dag, men det kan ikke utelukkes krav om rehab. av røkpipe i tiden fremover, utover at vedovn i stue i under etg må flyttes til avstand til 10 cm fra brannmur og pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble gjort i I bod nord/vest - i utleidel, og i vegg øst i trimrom tilhørende hoveddel, samt i bunnsvill i vegg øst i kott i trimrom

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt fra 20,2 til 24,1 % fukt i bunnsvill i vegg nord i bod nord/vest, i kott øst i trimrom og i vegg sør/øst i trimrom. Fukt over 17 % kan gi sopp/råte og skader. Det ble ikke sett råte her, og det var ikke spesiell mugglukt i de kontrollerte områdene, men det må presiseres at kontrollområdet er svært begrenset og det kan være annen tilstand i andre områder.

Årsak til dette kan være svikt i drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur - noe som er å anse som naturlig med denne alderen, og det kan også ytterligere bidra til fukt i skjulte konstruksjoner i under etg som følge av lite og delvis manglende ventilasjon. Det var tung luft i utleidel og også "tett luft " i hoveddel av under etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Alder tilsier at det er behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Som tiltak på kort sikt kan det forsøkes å å spyle opp drensrør og taknedløp og videre undersøke om systemet fungerer som det skal, og i så fall anbefales det å gjøre en rørinspeksjon med kamera - som kan utføres av rørlegger som utfører denne type kontroll og spyling. Dette for å danne seg ett bilde av tilstand på drenering og på rør for overvann/takvann. Videre anbefales det å installere mekanisk avtrekk/ventilasjonssystem med god kapasitet som går kontinuerlig i begge deler av under etg. Altså både i hoveddel og utleiedel.
Ovennevnte må ikke forstås som en løsning på at det er høyt fuktnivå i treverk i skjulte konstruksjoner, og som noen alternativ løsning for sviktende drenssystem, men ett forslag til en løsning for en forbedring på kortere sikt.

Bedre ventilering av under etg bør imidlertid etableres som en permanent løsning på lengre sikt uavhengig av om drenssytem/fuktsikring skiftes elle ikke.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med laminat på trinn til under etg.

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

Trappen er ikke kommunikasjon mellom rom for varig opphold, og er i tråd med normale "kjellertrapper" fra den gang boligen ble oppført, men har noen avvik etter nyere krav vedr frihøyde i nedre del og fri bredde etc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik trappen er i bruk i dag - mellom ett tromrom og boder etc er det ikke behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

I hele 1 etg og del tilhørende hoveddel i under etg er det malte trefyllingsdører og hvite forpressede dører.
Noen dører av finer i malt og natur i under etg.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Totalt oppusset bad i ca 2019. Arbeid utført av Reco Bygg og Skadeteknikk

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og MDF panel i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

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

Vindu og dør innenfor våtsoner i bad må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må dør/vindu være i ett materiale som tåler fukt. Videre vil overgangen mellom vegg/membran og vindu/utforing bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.
Det foreligger ingen opplysninger om tiltak/etablert tettesjikt som hindrer fuktvandring i limsjikt/fuger å trekke inn i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett for å avlaste vannpåkjenning på vegg inn mot dør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

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

Fallforhold er kontrollert mot 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 omlag til kravet vedr høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og til topp slurkrist og det er nedsenket dusjsone og ca 1:100 fall i dusjsone. Men utenfor dusjsone er det delvis lite fall/flatt gulv og delvis 1.100 - 1:200 fall og derav noe avvik fra gjelden krav til fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet har sannsynligvis mindre praktisk betydning og det anses ikke å være behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. I følge arbeidskontrakt med Reco omfattet arbeidet membran, men det er ikke forelagt takstmannen spesifikk dokumentasjon på membran eller utførelse av denne

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Speil og lys over servant. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger.

Årstall: 1971

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluft fra overstrømningsluft - feks ved dørsplate.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort i vegg fra soverom nord og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom overflate oppusset 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fuget spor i metal list mellom veggplate og sokkelflis. Dette kan medføre at eventuell vannpåvirkning på veggoverflater kan krype i spor/spalte i metall list og så trekke inn i vegg eller annet på utilsiktet sted som feks i hjørne eller ved dør. Det skal være fuget mellom sokkelflis og veggplate i spor i list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuge spor/åpning i metall list og spor mot veggplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler i gulv.

Flis fra 2016

Varmekabler fra byggeår.

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

Det er fall mot sluk, men noe varierende fra 1:100 og 1:200 og noen områder ikke fall. Sluk plassert under benkeskap med montert sokkel og sluk er derav ikke mulig å måle helt frem til sluk uten å monter av sokkel. Forholdet til avvik på fall vil antakelig ikke endres mye selv om man fikk tilgang og måle helt frem til sluk, da den ligger like innenfor sokkel. Høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til sokkel på skap er ca 17 mm. Inn til sluk skal dette være 25 mm, men på det korte strekket er det sannsynligvis ikke fullt 25 mm.
I denne type våtrom med sluk plassert sentralt i rommet er det 1:100 fall i hele gulvet som er det meste ideelle.

Varmekabler i gulv fra byggeår har passert normal teknisk brukstid

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket her har sannsynligvis mindre praktisk betydning, men det bør påsees at gulv er vanntett ved terskel både til dør ut og til dør mot gang opp til 25 mm over sluk som er kravet og for å sikre omkringliggende areal mot vannskade ved en feks oversvømmelse av gulv som kan skje på ett våtrom. Varmekabler er i normal funksjon pr nå, men disse kan ha begrenset restbrukstid

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ligger under skapinnredning med montert sokkel og sluk ble av den grunn ikke besiktiget. Det er ingen opplysninger om sluk og det legges derav til grunn at det er original sluk fra byggeår.

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.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger om tettesjikt/membran og eldre soil sluk uten klemring er det ikke mulig å feste slukmansjett på for å oppnå tett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Alder på grunnkonstruksjon i gulv og sluk med usikker/ukjent løsning vedr eventuelt tettesjikt/membran indikerer at det er påregnelig med begrenset restbrukstid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeroms innredning med benk og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål skyllekar. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluftspalte under dør. Rommet har mangelfull ventilasjon som våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra vest i stue. Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

Generell

Bad oppusset før dagens eier overtok eiendommen og det foreligger ikke opplysiinger om verken alder eller tekniske opplysninger om hva som ble gjort under oppussing.

Stil på fliser tilsier at bad kan ha blitt oppusset en eller annen gang mellom 1997 og 2003. Men dette er noe usikkert

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger av mur. Hvite tak plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.
Vindu og dør innenfor våtsoner i bad må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må det etableres tett sjikt i overgang mellom vegg og dør. Her er det imidlertid vegg av mur og derav i utgangspunktet ikke potensiale for fuktskade av vegg. Eventuelle endringer på dørkarm vil kunne være mulig å se når det oppstår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er begrenset skadepotensiale i bad med vegger av mur og slik sett ikke behov for tiltak før man eventuelt velger å gjennomføre en oppussing som følge av alder. Det er etablert en utforing/kasse for rør og blandebatteri i dusjsone. Denne kan være bygd opp av treverk/gips el, lignende, og denne kan naturligvis være noe fuktutsatt som følge av svekkelser av opprinnelig eventuelle tettesjikt som for øvrig er ukjent. Det anbefales derfor å vurdere dusjkabinett i badet for å avgrense direkte vannpåkjenning på vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Flis kan være anslagsvis 25 år eller mer og varmekabler er fra byggeår (54 år)

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold er kontrollert mot 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 to sluk i gulv. En under servantskap og en i dusjsone.
Det er tett sokkel på vegger i dusjsone, og det er derfor valgt å legge til grunn sluk under servant skap som sikring av gulv utenfor dusj. Fra topp ett gulv ved terskel og til topp sluk er det 17-18 mm høydeforskjell. Kravet er 25 mm.
Gulvet har ellers fall på mellom 1:100 og 1:200 i stor grad, men deler av gulvet er flatt uten fall mot noen av slukene. Det bør være 1:100 fall i hele gulvet. I dusjsone er det 1:50 fall fra tre sider. altså fra nord, øst og sør. Fra vest er det flatt gulv uten fall mot sluk. Lokalt fall i dusjsone skal være 1:50.
Det er derav noe avvik på fallforhold i gulv. Vurdering basert på alder.

Videre må det anmerkes at gulvet har oppnådd langt på veg normal teknisk brukstid -forutsatt at fliser er fra tiden rundt år 2000.
Dette alene gir TG 2, og det må påregnes noe begrenset restbrukstid

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.

På kortere sikt er det ikke større tiltak å anbefale, utover at alder tilser at det vil kunne forlenge restbrukstid med å montere dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to stk soil sluk i gulv. Det foreligger ingen opplysninger om membran/tettesjikt og ingen synlig spor som indikerer eventuell membran.

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.

Sluker har oppnådd normal teknisk brukstid. Det er registrert mye rust i sluker. Det er ingen spor av membran og ingen opplysninger om membran.

Konsekvens/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.

Det er ikke forhold som indikerer behov for tiltak på kort sikt, men med sluker på 54 år og mye rust i sluker samt ingen opplysninger om tettesjikt, tilsier dette noe begrenset restbrukstid. Det anbefales å montere dusjkabinett - som vil kunne forlenge restbrukstid en god del.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servantplate. Veggdusj med faste vegger og skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Noe slitte trinser på dører på dusjvegger, men ellers ikke sett skader eller andre større avvik på befaringsdag

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

TG 2 Ventilasjon

Ventil i yttervegg som eneste ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun en ventil i vegg som ventilasjon. Det er ikke etablert tilluftspalte under dør. Løsningen gir mangelfull ventilasjon og vil bidra til dårlig ventlasjon i rommet, og det kan også påvirke øvrige deler av boenheten. Dette er særlig uheldig da det er under etg. som er krevende i forhold til god ventilering i utgangspunktet

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Fuktstyrt avtrekksvifte og tilluftspalte under dør må monteres

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke mulig da alle vegger rundt bad er av mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med benker og skap med heltre fronter av bjørk.
Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Våtromsplate/kitchen board mellom benk og skap. Lagt opp før løse hvitevarer

Ukjent alder, men montert brukt i 2015. Innredning kan være fra tidlig/midt på 2000 tallet feks.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avkast ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIDEL

TG 2 **Overflater og innredning**

Benker og skap med glatte trefolierte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
Lagt opp før løse hvitevarer.

Malt tapet/strie på vegg og laminat på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er eldre og har normal elde, slitasje og småskader i henhold til alder. I skjøt på benkeplate like nedenfor oppvaskkum er det fuktskade i benkeplate. Benkeplate er for øvrig foliert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke større skader eller avvik. men der benkeplate er fuktskadet bør den forsegles for å begrense ytterligere skade som følge av fukt.

UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIDEL

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Malte takplater i himling, og flis på vegg og gulv. Gulvmontert toalett og vegghengt servant. Naturlig avtrekk over tak. Panelovn

Flis på vegger og gulv fra 2016. Ellers originalt rom med originale tekniske anlegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler tilluft til avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

I tillegg til mekanisk avtrekk bør det etableres tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > TOALETTROM UTLEIDEL

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Malte takplater i himling, og malt tapet på vegg. Vinylbelegg på gulv. Gulvmontert toalett og vegghengt servant. Naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å montere el. avtrekksvifte og tilluftspalte under dør. I og med dette er i under etg kan gjerne vifte ha sensor for både fukt, bevegelse og lukt

UNDERETASJE > KJØLEROM HOVEDDEL

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Kjølerom med ukjent alder og ukjent oppbygging.
Det er indikasjoner på at rommet er eldre, men om det er fra byggeår vites ikke.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke mulig å se eksakt konstruksjons oppbygging, men det er ikke synlig forhold som indikerer at det er bygd som rom i rommet. Det kan se ut som om det er kun isolert vegger, tak og gulv som er panelkledd. I så fall er dette en risikokonstruksjon som er svært utsatt for fukt/råte problematikk. Rommet er fullt av lagrede ting, og derfor ikke mulig å kontrollere overflater innvendig, men i de mindre områdene man kan se både utvendig og noe innvendig i rommet er det ikke synlige forhold som indikerer skader. Det er ingen unormal lukt i kjølerommet. Men her kan det være skjulte forhold som ikke lar seg avdekke før man åpne konstruksjonen.

I følge eier er kjølerommet tilnærmet ikke brukt i deres eiertid siden 2011, men ved en situasjon i 2016 ble det startet aggerat og brukt kjølerom en kort periode. Da fungerte alt som det skulle. Men tilstand i dag vet man ikke noe om da dette ikke har vært startet siden den gang.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Hvis det er aktuelt å ta kjølerom i bruk anbefales det å forsøke å avdekke konstruksjons oppbygging mot slik kjølerom skal være bygd. For å kunne gjøre dette må det åpnes konstruksjoner til en viss grad. Ellers må naturligvis kjølemaskin testes for funksjon.

Avdekkes ingen avvik verken i forhold til konstruksjon oppbygging eller andre mangler - etter en grundigere undersøkelse, så kan naturligvis kjølerom benyttes. I motsatt fall hvis kjølerommet ikke har riktig konstruksjons oppbygging, så vil det medføre risiko å benytte dette over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber fra byggeår - i hovedsak. Innvendig stoppekran i nisje i gulv i vindfang for utleiedel. Så er det en stoppekran på vannrør opp av gulv i lite skap i trimrom øst. Ellers ikke sett stoppekraner.
Utvendig stoppekran ikke sett eller opplyst om den finnes

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

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

Anleggets alder - for den delen av anlegg som er fra byggeår - har oppnådd normal teknisk brukstid. Ved andre oppgraderinger som i kjøkken, våtrom eller toalett rom vil det utløse behov for utskiftinger. Det anbefales å undersøke nærmere om det finnes utvendig stoppekran og så kartlegge hvor.

TG 1 Vannledninger til bad i 1 etg

Til bad i 1 etg er det rør i rør system med fordelerskap i bad. Nytt opplegg i bad i 2019.

Så er det sett ett pex rør inn til kjøkkenbenk i 1 etg. Hvor dette kommer fra og hvor langt det går er ikke mulig å se og det er ingen opplysninger om dette. Ellers eldre/originale rør i kjøkken i 1 etg.

Faktura for rørlegger arbeid i bad fremlagt under befaringen.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør og sluker i hele under etg og i vaskerom av soil/jern. Rør i gulv og ut er sannsynligvis av soil fra byggeår

Det meste av anlegget ser ut til å være fra byggeår. Lufting på kloakk over tak med ett oppstikk og rør til lyre sør/øst på tak og ett oppstikk som stopper med vakumventil like nord/vest for pipe.

Staking av avløp/kloakk kan skje via sluker og avkobling av vannlås - feks.

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

Soil avløpsrør og sluker fra byggeår har oppnådd langt på veg normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufting på kloakk nord/vest slipper/suger luft like under taktro og det er noe misfarging der. Tidligere var denne luftingen ført opp i lyre over tak, og dit bør luftingen føres for å unngå kondens og eventuelt lukt

TG 2 Ventilasjon

Boligen hadde opprinnelig naturlig ventilasjon med avtrekk over tak og tilluftspalter i vinduer og vegger.
I bad er det nå el. avtrekksvifter og i kjøkken er det ventilatorer med avkast ut.

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

Normal ventilasjon for referansenivå 1971, men nå alle vifter står, noe de gjør det meste av døgnet, så har boligen lavt luftskifte etter dagens normal kav.
Behov for bedre ventilering kan ikke utelukkes, og her vil fremtidig eiers krav til luftskifte være avgjørende for om det må gjøres tiltak.

I utleidel var det tung luft under befaringen som indikerer for lavt luftskifte.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Fremtidig bruksbelastning og ny eiers krav til luftskifte vil være avgjørende for tiltak, men det bør i alle tilfeller påregnes forbedring av ventilasjon, og særlig gjelder dette under etg. Alle våt og sanitærrom bør ha mekaniske og gjerne fuktstyrte avtrekksvifter.

TG 2 Varmtvannstank

Det er 200 l vv bereder i vaskerom for hoveddel og en 100 liter i skap i bad for utleidel

Stikkontakt som el tilkobling for tank i vaskerom i 1 etg. Ikke mulig å se tilkobling på tank i under etg.

Tank til hovedboenhet er på 200 l fra år 2000., og rank til utleiedel på 100 l fra 1983

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

Begge tanker har oppnådd mer enn normal brukstid, og den fra 1983 har passert normal brukstid med to ganger.
Etter 2010 er det ikke tillatt å montere beredere med stikkontakt tilkobling. Det skal være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmekilder

Varmekabler i gang, kjøkken, stue og bad i under etg og i vindfang, bad og vaskerom i 1 etg.

Rentbrennende vedovn i stue i 1 etg. Ny ovn i 2016 ca. I stue i under etg er det en eldre Jøtul vedovn.

Alle varmekabler med unntak av bad i 1 etg som fikk nye kabler i 2019, så er kabler fra byggeår.
Vedovn i stue i kjeller kan være fra byggeår.
Alle varmekilder fra byggeår vurdert til TG 2 grunnet alder, da normal brukstid på varmekabler er ca 50 år.

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, 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:

Alder på varmekabler er avviket som gir TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke kjente forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt.

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.

Boligen har normalt og hovedsak skjult el. anlegg. Det er separate anlegg med egne fordelerskap i hver boenhet.
I skap er det automtsikringer.

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.
   1971

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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/og i stor grad originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Videre er det gjort arbeid etter 1999 som det ikke foreligger samsvarserklæring på

    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 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

6 kg pulverapparat i begge boenheter. Røykvarslere montert.

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 Brannslukningsapparat opplyst å være under 10 år.

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 ukjent byggegrunn, og ikke synlig fjell på tomten eller inntil tomten, og det er derfor angitt løsmasser, men det kan ikke garanteres at det ikke er fjell i tomtegrop.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjente forhold rundt eventuell drenering, og ukjent om det er drenerende masser rundt grunnmur. Vurdering er derfor gjort med utgangspunkt i etableringsår, forventet normal brukstid og eventuelle registrerte forhold i rom under terreng.
Eventuell fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon - og kan derfor ikke beskrives nærmere

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

Det er registrert fukt i bunnsvill i påforede vegger med nivå som kan gi sopp/råte. Dette har en sannsynlig sammenheng med svekkelser i drenssystem og med alder på 54 år er dette ikke å anse som unormalt.

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

Med alder på 54 år, og registrert fuktverdier mellom ca 20 og ca 24 % i skjult veggkonstruksjon i vegg under terreng, så er det påregnelig at det kan bli nødvendig med oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur innen kortere tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det lykkes ikke å avdekke hvilken type grunnmur det er. Det er sett betong og isopor i luftespalter, men dette kan være en lokal løsning der. Dette tilsier at det kan være grunnmur av både betong og av betongstein

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes enkelte riss og små sprekker i murpuss flere steder utvendig, men ingen større sprekker eller setninger. Det kan ikke avdekkes noen form for utvendig fuktsiktring, og det ligger løsmasser mot mur stor sett der det er mulig å se. Uheldig løsning som medfører en del fuktbelasting mot mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak her må sees i sammenheng med behov for tiltak med oppgradering av drenering og øvrig utvendig fuktsikring.

TG 2 Terrengforhold

Asfaltert gårsplass. Det er avrenning fra grunnmur i siste del inn mot mur der det er synlig vest for inngangsparti, men en del lagret øst for inngangsparti, samt snø på grunn som medfører at det er vanskelig å vurdere øvrige forhold på nordsiden.

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

Ned mot åpen carport(øst) er det fall på asfaltert plass ned mot grunnmur. Øst for inngangsparti lagret en del ting og en del snø som gjøre det vanskelig å se helling på terreng.

Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Under søke nærmere terreng forhold når det ikke er snø eller lagrede ting på grunn i de nevnte områdene

Hvis det avdekkes at vann ledes mot grunnmur anbefales det å gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt verken hvilke type rør eller om det er gjort noe med dette etter byggeår. På oppføringstidspunktet var det benytte soil/jern innvendig og delvis også utvendig på avløp, og det ble benyttet betongrør. Det er tvilsomt om det var etablert vanlig bruk av plast den gang. For vannrør var det mest brukt plast rør inn, men annen type kan være benyttet.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder på rør og ingen opplysninger om at de ter gjort noe med dette siden byggeår, tilsier at det kan skje ting plutselig som krever tiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1971

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Kommentar
Eksakt byggeår ikke kjent for takstmannen og fremgår heller ikke av offentlig registrer. Derfor angitt samme år som byggeår for boligen.

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv på grunn og yttervegger av betongstein. Flat takkonstruksjon med antatt papp tekking, men snødekt flate på befaringsdag, og ikke mulig å se verken type tekking eller andre forhold over tak.

Isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt

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

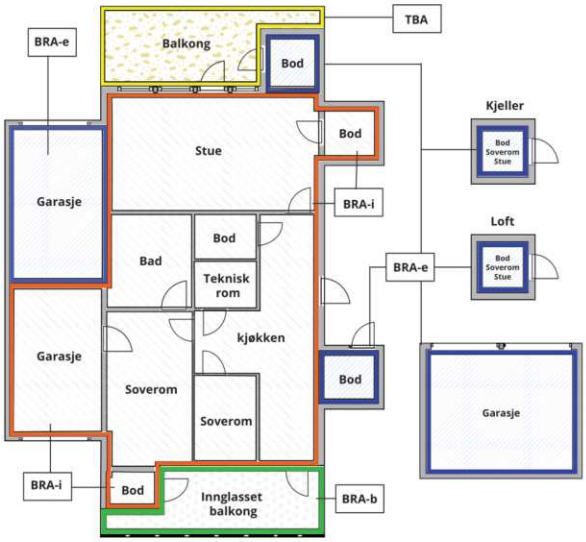
Hva er måleverdig areal?

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 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 m/hybel/sokkelleil.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	128		15	143	28
Underetasje	108			108	
SUM	**236**		**15**		**28**
SUM BRA	**251**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, soveromsgang		Vinterhage
Underetasje	Vindfang for utleidel, gang for utleidel, mellomgang utleidel, stue utleiedel, kjøkken utleidel, soverom utleidel, bad/vaskerom utleidel, gang m/trapp tilhørende hoveddel, toalettrom utleidel, trimrom tilhørende hoveddel, bod/mellomgang hoveddel, kjølerom hoveddel, bod hoveddel, carport/bod åpent arela under veranda vest(ikke målbart)		

Kommentar

Carport er åpent areal som ikke er målbart, men gulvflate er ca 18 m2

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er målt stykkevis og delt i opp til 8 omganger grunnet huker og annet som stenger for måling tvers gjennom hele boligen på kryss i begge plan. Det er derfor veldig lett å få avvik på areal og dette medfører at arealet må anses som ett omtrentlig areal og at det kan være avvik over 2 % regelen. Dette må kjøper akseptere slik er i dette tilfellet, eller kjøper må besørge annen type oppmåling i egen regi hvis arealet må avklares 100%

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger via megler som er innhentet fra kommunen. Så langt det er mulig å tolke disse er dagens bruk av boligen i samsvar med tegnet og godkjent løsning, men det er markert noen lettvegger i rom syd/øst som ikke er der nå. Ellers er det som i dag er i bruk som trimrom på tegning angitt som "diverse". Trimrom har takhøyde, volum, dagslys, og utsyn, som tilsier at rommet kan søkes omdisponering til rom for varig opphold.

Brannceller

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

Kommentar: Mellom boenhetene i under etg er det en vanlig finerdør uten brannklassifisering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Takhøyde 2,41 m. i det meste av 1 etg, men blant annet gang har noe høyere gulv(3-4 cm) enn øvrige gulv, Dette kan skyldes at det ligger laminat over annet gulv.
I under etg er det takhøyde mellom 2,32 m og 2,36 m. Krav til takhøyde er 2,4 m. Årsak til avviket er ikke kjent.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	226	25
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.11.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Mailvaganam Manohar	Kunde
	Srisivachselvi Manohar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1506 MOLDE	27	360		0	873.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Enenvegen 31

Hjemmelshaver
Mailvaganam Manohar, Manohar Srisivachselvi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Enenvegen 3 km øst for Molde sentrum i veletablert boligområde.

Adkomstvei

Avkjøring til privat veg fra offentlig gate

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet. Snødekt tomt på befaringstidspunkt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.11.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	16.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	16.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	
2	25.11.2025	
3	26.11.2025	
4	26.11.2025	
5	24.12.2025	
6	24.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/OQ8375

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.
45251203

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Srisivachselvi Manohar	Manohar Mailvaganam

Gateadresse
Enenvegen 31

Poststed	Postnr
MOLDE	6416

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251203

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renoverte hele badet.
Arbeid utført av	Reco Bygg og Skadeteknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt ble skiftet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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	Byttet til ny garasjeport.
Arbeid utført av	Fasadeprodukter

Document reference: 45251203

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er leietakere som bor der og vil bo der når vi selger huset

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja kjellerleiligheten er godkjent

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251203

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: 45251203

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Srisivacshselvi Manohar	3b8af9ca650b9898c9d87 23756170eb9debc368b	06.11.2025 10:46:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Manohar Mailvaganam	e114c2457c25fe2001b368 6dbeae504f30bccfbe	06.11.2025 10:50:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251203

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

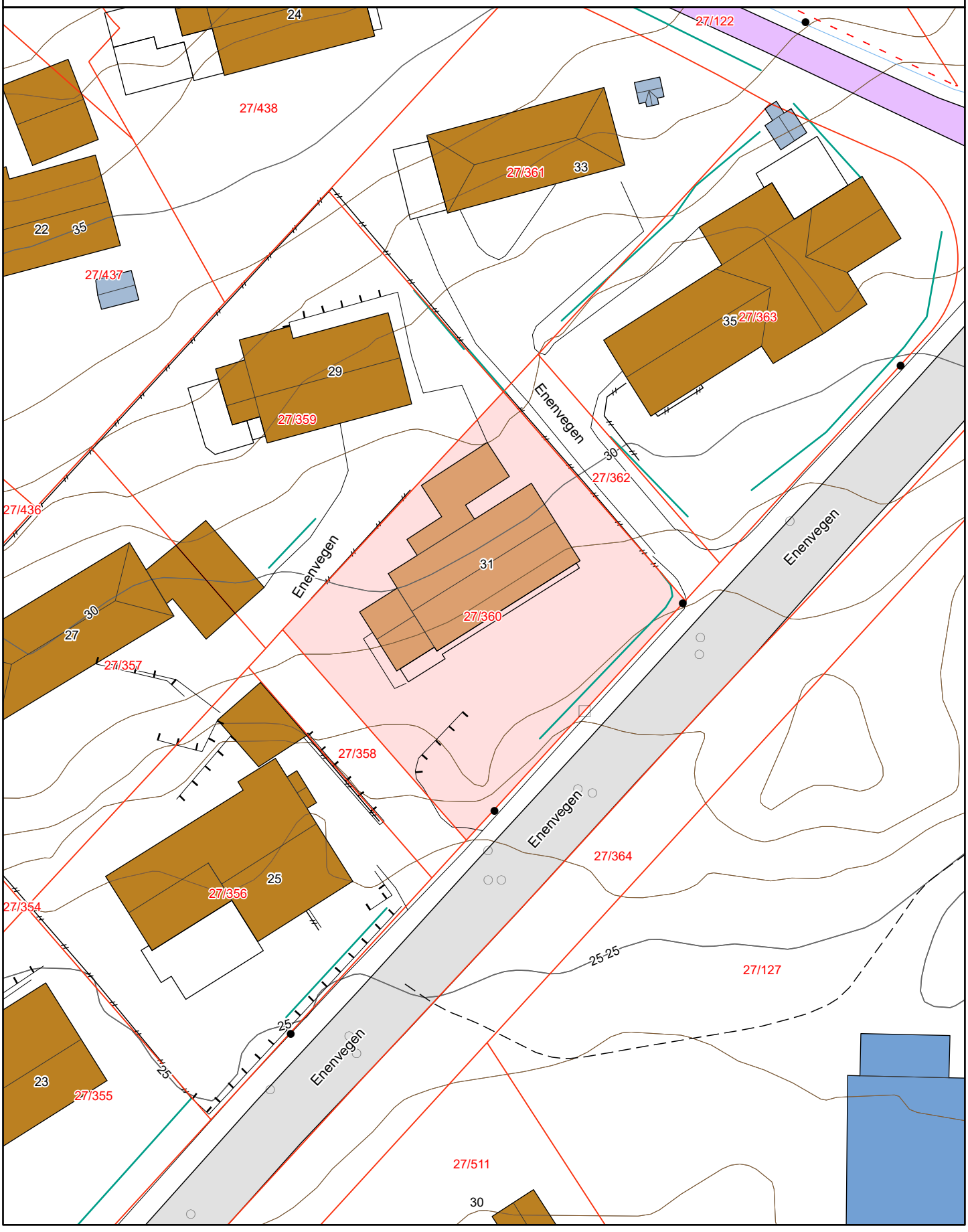
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oversiktskart

Adresse: **Enenvegen 31, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/27/360/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 873 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.11.2025



Matrikkelkart

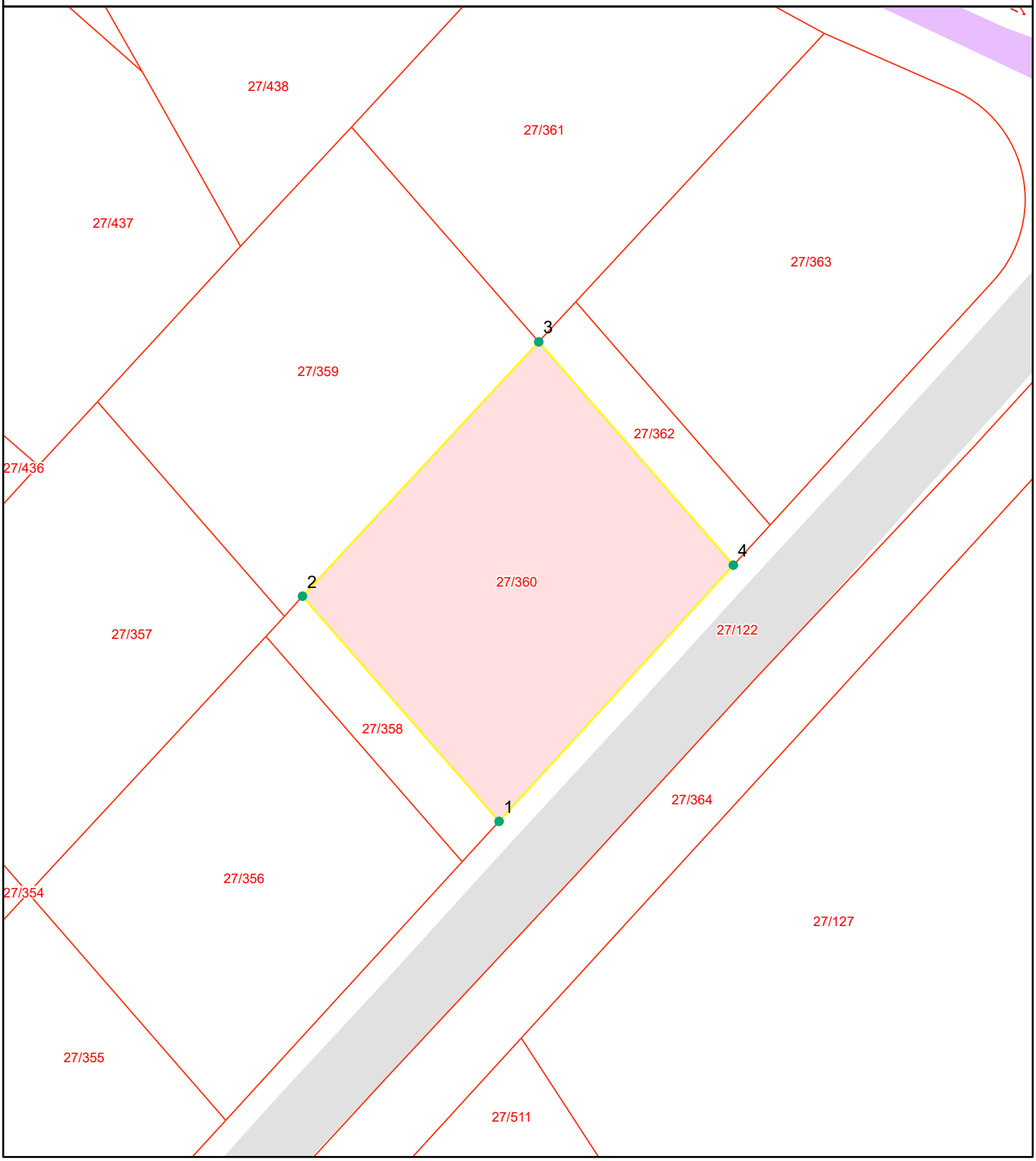
Adresse: **Enenvegen 31, 6416 Molde**
Gnr/bnr: **1506/27/360/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 873 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.11.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958292.5	408339.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.61	0
2	6958313.25	408321.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.07	0
3	6958336.69	408343.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.36	0
4	6958316.11	408361.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.07	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 27/360
Adresse: Enenvegen 31
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	360	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enenvegen 31, 6416 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** 873 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 873 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1274
Navn	Øverland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.07.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1537/1274_bestemmelser.pdf



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

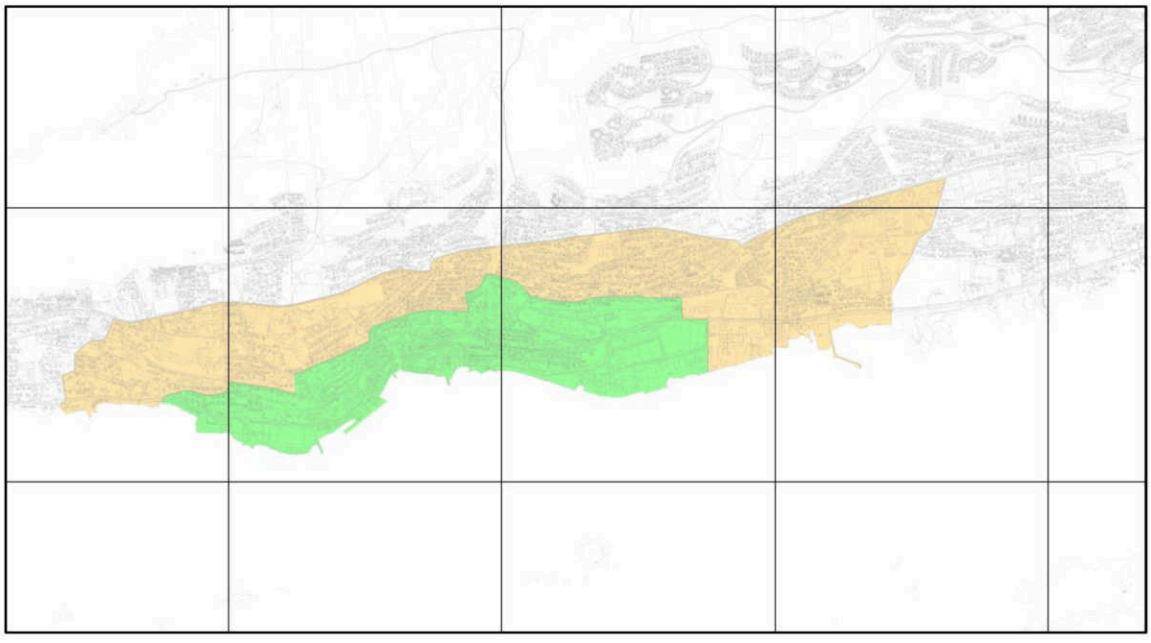
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

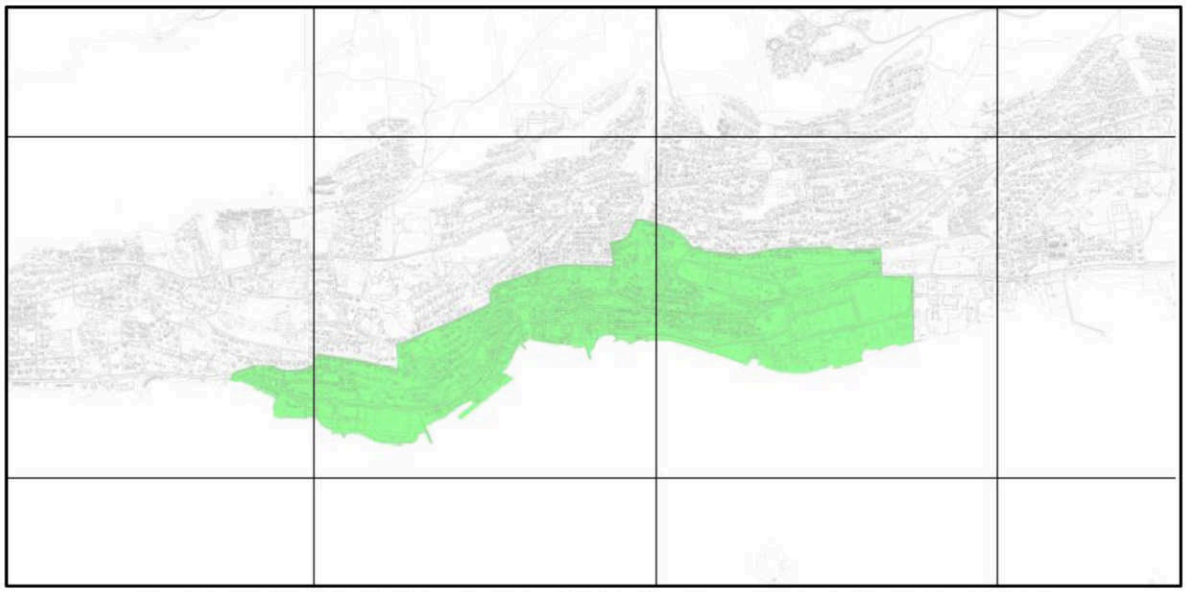
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

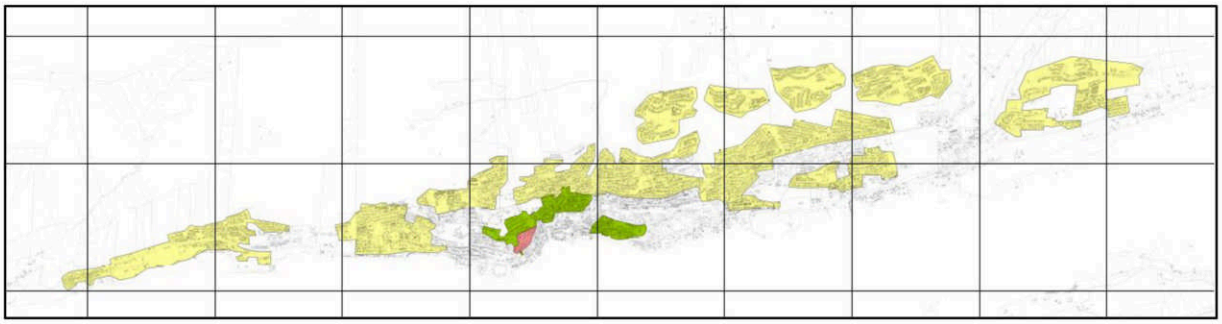
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

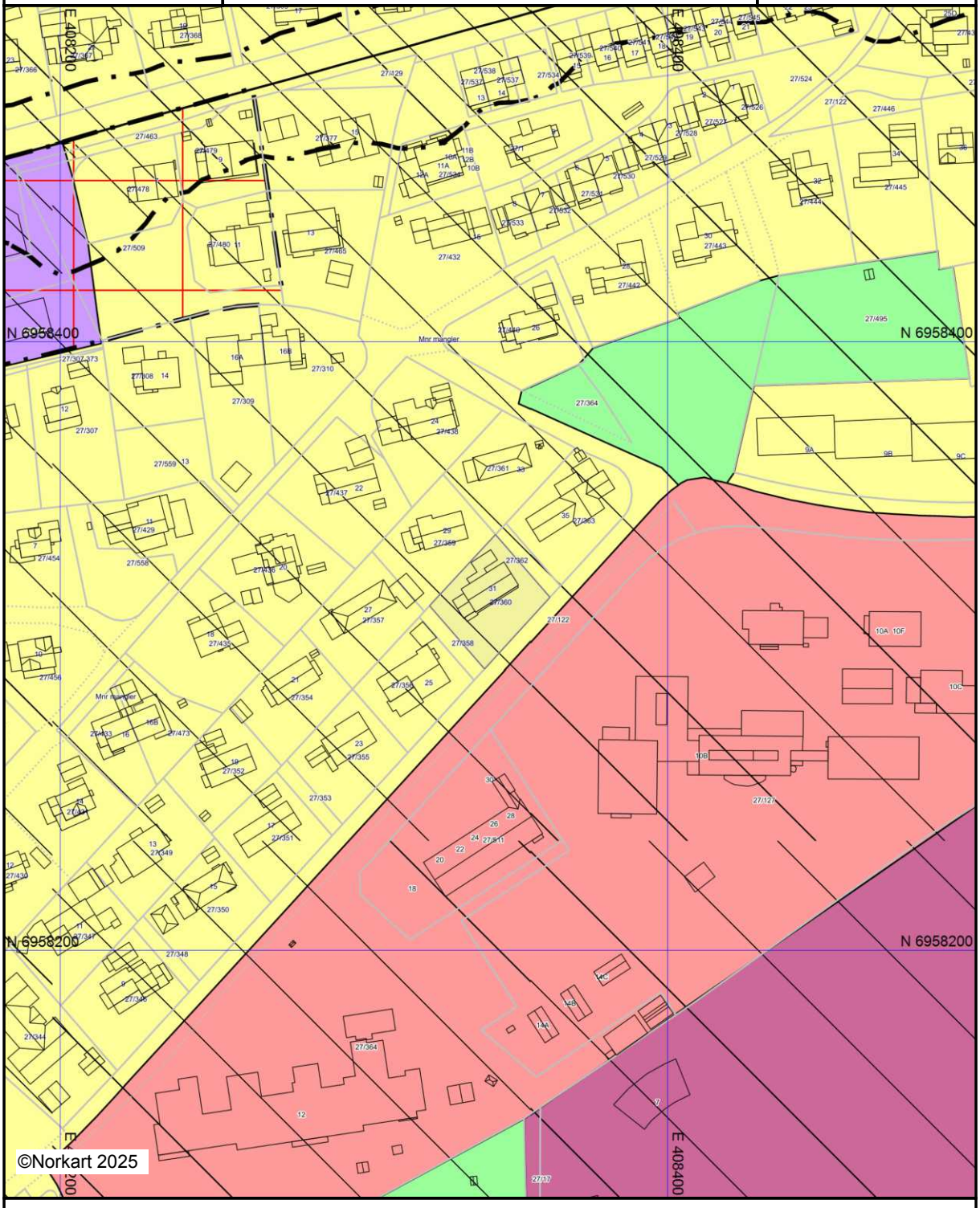
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/360
Adresse: Enenvegen 31
Utskriftsdato: 03.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Plan nr 1274
Plan nr 1477
Plan nr 1181
Plan nr 0582
Plan nr 1482
Plan nr 2585
Plan nr 0193
Plan nr 0293
Plan nr 0996

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVERLAND MOLDE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig boligbebyggelse.
2. Konsentrert boligbebyggelse.
3. Offentlig bebyggelse.
4. Industriformål.
5. Allmennyttige formål.

B. Trafikkområder.

1. Kjøreveger.
2. Gang-, sykkelveger og fortau.
3. Grøntrabatter/trafikkøy.

C. Friområder.

1. Lekeplasser, turveger.

D. Fellesområder.

1. Felles atkomstveger/gangveger.
2. Felles lekeplasser.

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4.

Områder for åpen, villamessig boligbebyggelse.

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

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

c. For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over

50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje- og biloppstillingsplass skal anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 5.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a. Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b. Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c. For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av bil i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

§ 6.

Områder for offentlig bebyggelse.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 7.

Områder for industriformål.

a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b. Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering, samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

d. Utnyttingsgraden for utbygging på de forskjellige industriarealer godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

e. I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

f. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

g. Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 8.

Område for allmennyttige formål.

a. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i ein helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.

Kjøreveger.

a. Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

b. Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til hovedsamleveg eller riksveg untatt i tilfeller hvor annen atkomst ikke er mulig.

§ 10.

Gang-, sykkelveger og fortau.

a. Gang-, sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

C. FRIOMRÅDER

§ 11.

a. I friområde/lekeplass kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til

hinder for områdets bruk som friområde/lekeplass.

D. FELLESOMRÅDER

§ 12.

Felles atkomstveger/gangveger.

a. Mindre forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstens plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e).

§ 13.

Felles lekeplasser.

a. I lekeplassområdet kan bygningsrådet tillate oppført mindre bebyggelse som har naturlig tilknytning til lekeplassen, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som lekeområde.

FELLESBESTEMMELSER

§ 14.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c. Ved byggeanmeldelsen skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens § 69 nr. 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

d. Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

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

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

i. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, 16.7.76

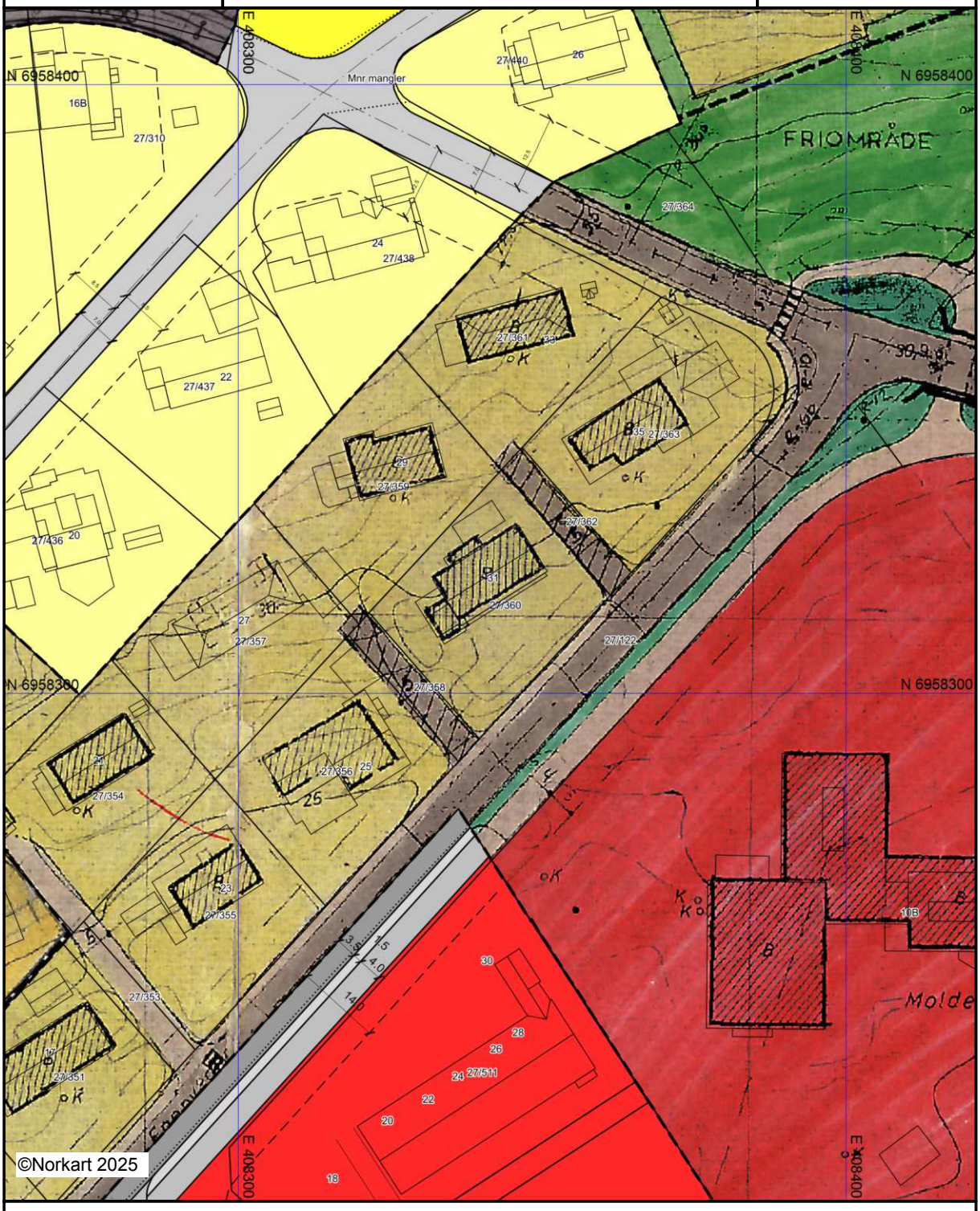
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/360
Adresse: Enenvegen 31
Utskriftsdato: 03.11.2025
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:

§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - OMRÅDE FOR ÅPEN VILLAMESSIG BOLIGBEBYGGELSE
   - OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
   - OMRÅDE FOR FORRETNINGER, KONTORER M.V.
   - OMRÅDE FOR INDUSTRI, LAGER BEBYGGELSE
   - OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
   - OMRÅDE FOR ALLMENYTTIG BEBYGGELSE

3. TRAFIKKOMRÅDER
   - AREAL FOR KJØREVEGER
   - AREAL FOR GANGVEGER, SYKKELVEGER, FORTAU
   - RABATTER

4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKERLASS, BADEPLASS

5. FAREOMRÅDER
   - FLOMFARLIG AREAL

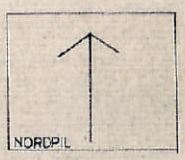
6. SPESIA OMRÅDER
   - OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN, ANLEGG
   - OMRÅDE FOR KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASSER
- FELLES GANGVEG
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- REGULERINGSGRENSE
- REG TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- BYGGEHØYDE, BEGRENSINGER MOT FLYPLASSEN
- STØYSONER MOT FLYPLASSEN CNR
- OPPRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OPPRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- TRAFIKKSTØYSSKJERM



REGULERINGSFORSLAG FOR:

ØVERLAND

MOLDE DEN 18 Juni 1974

Otto Nøst
OTTO NØST

Oddvar Sæter
ODDVAR SÆTER

STADFESTET 16.07.1976

SAKSBEHANDLING		
1	24-5-74	B. råd. Vedtatt off. utleggsing
2	2-9-74	Ben. av 1 gangs innk. protester B. råd. Vedtatt endringer 2. gang off. utl.
3	22-11-74	Ben. av 2 gangs innk. protester B. råd. Vedtatt endringer 3. gang off. utl.
4	21-2-75	Ben. av 3 gangs innk. protester B. råd. Vedtatt endr. 4. gang off. utl.
5	18-2-75	Ben. av 4 gangs innk. protester 252 Brå. Vedtatt overs. M. komm. Bsak. 75
6	30.9.75	F. sak 350/75
7	16.10.75	K. sak 112/75
8	20.11.75	K sak 112 75, 2.g. behandling

KORRIGERINGER		
1	2-9-74	Vegføringer, arealbruk m.v.
2	22-11-74	Mindre div. av reg. området, vegføring, grønnveien, fellesveien, arealbruk m.
3	21-2-75	Endring av vegføring Frænav-Tønderø i h.t. B. råds vedtak s. 118/75
4	25.11.75	Endring av regulerings grensen i h.t. K sak 112/75

MÅL=1:1000

1274

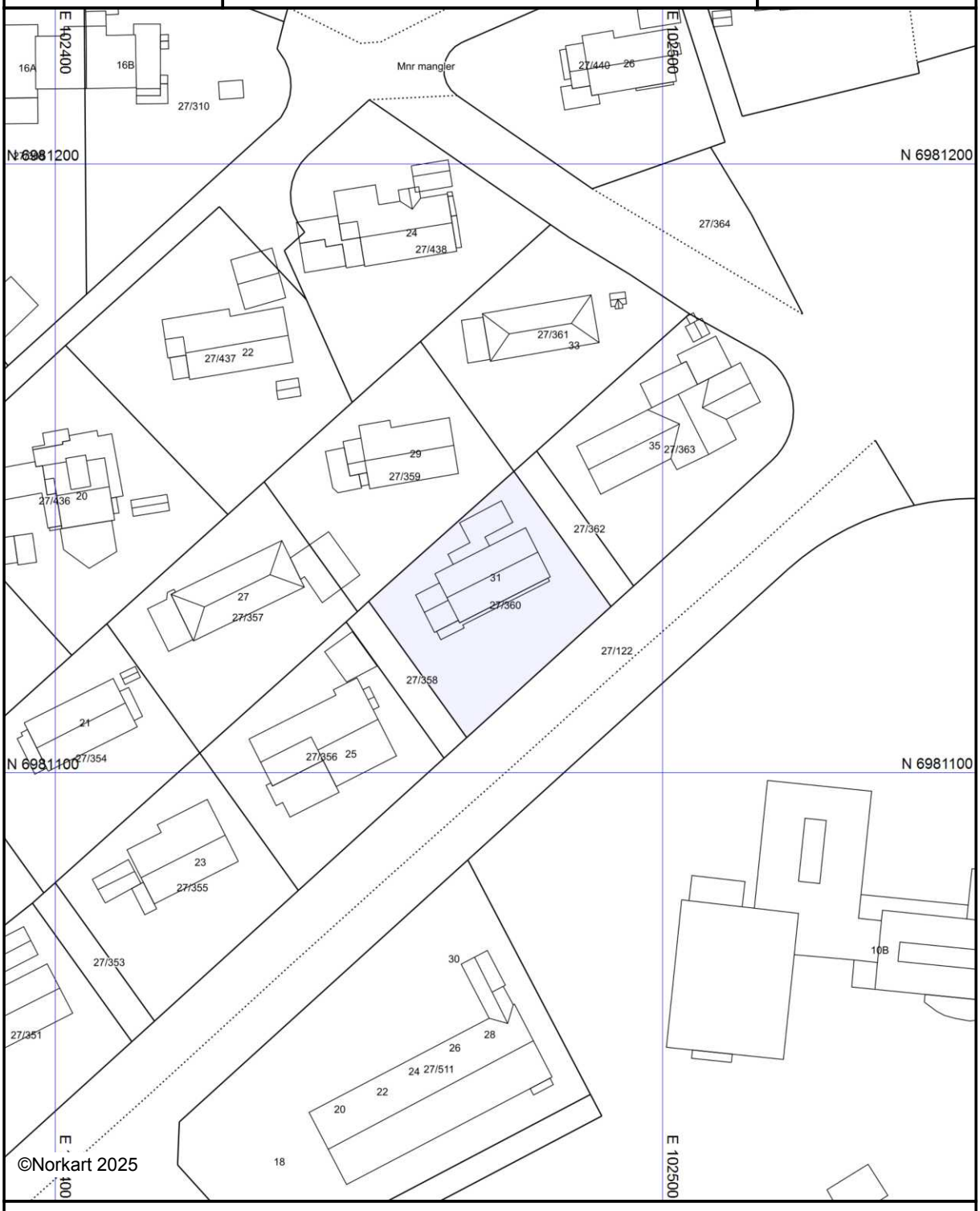
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/360
Adresse: Enenvegen 31
Dato: 03.11.2025
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.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 5. februar 1971.

Sak 48/71. Oppføring av enebolig på eiendommen 27/197.

Anmelder: Brødr. K. & L. Domaas.
Byggherre: Leonhard Dahl.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate 132 m^2 i 1 etasje m/sokkelleilighet på eiendommen g.nr. 27, b.nr. 197, Enen.

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. Atkomst til eiendommen må skje over innregulert atkomstveg fra Enenvegen.
2. Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.
3. I regulert strøk må alle bygg oppføres innenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
4. Enhver bolig skal ha garasjeplass og henstillingsplass til bil for besøkende på egen tomt. Kfr. vedtekt til § 69, nr. 3.
5. Drensledningen skal ligge minst 20 cm under overkant tilliggende golv, regnet til innvendig bunn av rør. Drensledningen skal ha fall på ikke mindre enn 1:200 og føres til kum tilknyttet ordnet avløpssystem.
6. Ethvert rom skal ha lysareal på minst 1/10 av golvarealet. Når linjen fra vinduets overkant til fri himmel danner en vinkel på over 45° med horisontalen, vil bygningsrådet kreve at vindusflaten økes. Kfr. forskriftenes kap. 31:23.
7. For innredning av varig oppholdsrom i underetasjen, skal ethvert rom som har golv under terrengnivå sikres spesielt mot inntrengning av fukt i vann- eller dampform i golv og vegger.

   I leilighet og hybel i underetasje skal golvets overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2,0 meter fra veggen.

   Kfr. forskriftenes kap. 31:24.
8. Entre og korridor i leilighet skal ha en bredde på minst 1,20 meter. Kfr. kap. 31:31.
9. Alle rom må ha frisklufttilførsel og avtrekk som angitt i forskriftenes kap. 47:131 og 132.
10. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskriftenes kap. 49.

    Montering av oljefyringsanlegg og lagring av B-væsker må godkjennes av brannsjefen.

11. Planene for sokkeletasjen bør bearbeides slik at det oppnås en bedre løsning.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

12. Eventuelt ny planløsning av sokkeletasjen må være godkjent av bygningssjefen.
13. Registrering fra fylkesforsyningsnemnda må innhentes.
14. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
15. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
16. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.
17. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Johan Eikrem godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

R. Holmen S. Hustad Tora Haukebø W. Wilkens K. Heggem

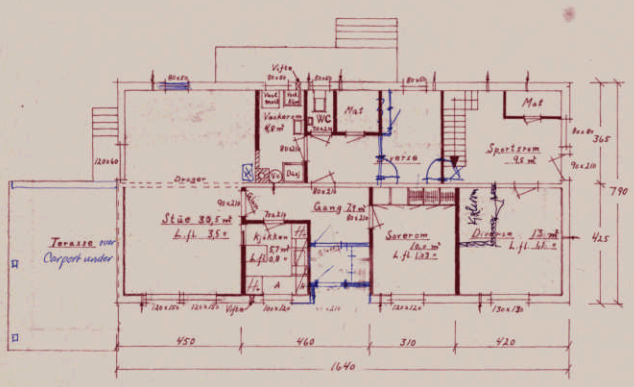
O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

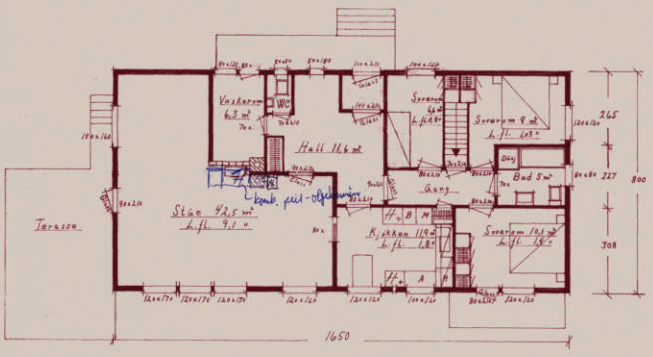
Sendes herr Leonhard Dahl, Adj. Dørums gate 35, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 8. februar 1971.

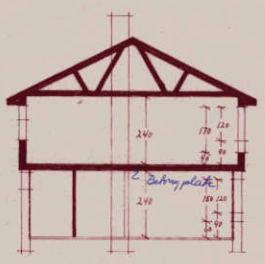
Otto Nøst



Plan kjeller 90 m²



Plan I etg. 132 m²



Snitt

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
Mottatt 24/12-71
J.nr. Ark.nr.
Sotb.

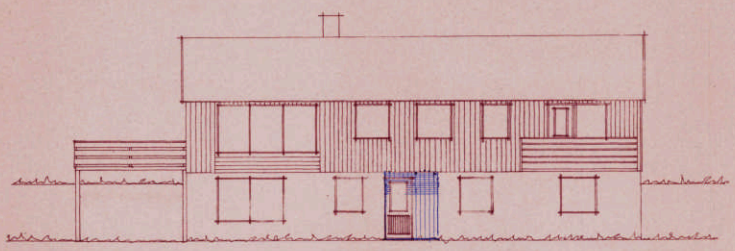
Åpning for dører og vinduer etter samråd med leverandør

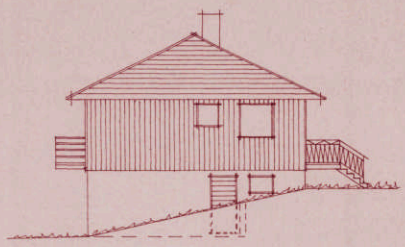
Isolerglass skal være standardstørrelse

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 8/3-71 SAK 185/71

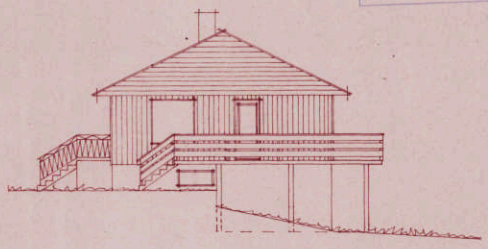
Byggherre		
Leonhard Dahl Molde	Dato	15/9-70
	Mål	1:100
	Tegn	K. Dahl

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









BYGNINGSSTYRET I MOLDE
Mottatt 24/2-71
Ltr. Arkivnr.
Kopi

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 5/3-71 SAK 125/71

Byggherre Leonhard Dahl Molde	Dato	15/9-70
	Mål	1:100
	Tegn.	R. Dahl

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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 5. mars 1971.

Sak 125/71 Korrigerte tegninger og situasjonsplan for eiendommen 27/197.

Anmelder : Leonhard Dahl
Byggherre: Leonhard Dahl

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på korrigerte tegninger av sokkeletasjen, samt Carport og ny situasjonsplan for eiendommen gnr.27 bnr. 197 på Enen.

Innstilling:

De korrigerte tegninger med ny situasjonsplan godkjennes av bygningsrådet når det blir utført i overensstemmelse med lov og forskrifter, og på de betingelser som er oppsatt i vedtak av 5. februar 1971 i sak 48/71.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen Tora Haukebø W. Wilkens
R. Holmen S. Hustad

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Leonhard Dahl, Adj. Dørums gate 35, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 9. mars 1971.

Otto Nøst

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/AØ: INNFLYTTINGSTILLATELSE for sokkelleilighet.

Byggherre: Leonard Dahl.

Eiendom: Enenvegen 31. *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Enenvegen 31.

Ansvarshavende: Johan Eikrem, Solemsjø, Aukra.

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 januar 1973.
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. mai. 1972.

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 4. februar 1972.

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Mekanisk ventilasjon av W.C-rom.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB/BD

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 1. etasjes leilighet

Byggherre: Leonard Dahl

Eiendom: Enenvegen 31 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Enenvegen 31

Ansvarshavende: Johan Eikrem, Solemsjø, Aukra

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 1972 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: 16/11-71

Molde, den 15. november 1971

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Tetting omkring rør i kjøkkenbenkbunn.
2. Montering av kjellertrapp (NB. Inntil trapp er montert må kjellerdør holdes låst).
3. Montering av dør til diverserom.
4. Behandling av tak i kjellerrom.
5. Fullføring av utvendig pussarbeid.
6. Utvendig malingsarbeid.
7. Montering av mønekam.
8. Rekkverk på utvendige trapper og kjellerhals.
9. Noe tilfylling og terrengbehandling.
10. Det må foreligge brukstillatelse fra bygningssjefen før det foretas innflytting i sokkelleilighet.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

SB/EA

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Enenvegen 31				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig m/ sokkelleilighet	19/1-71	5/2-71 dato 5/3-71 sak 48/71 125/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Leonard Dahl	Enenvegen 31, 6400 Molde	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Brødr. K & L. Domaas	6384 Vikebukt	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Johan Eikren	Solemsjø, 6420 Aukra	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Midlertidig brukstillatelse er gitt 15/11-71 og 4/2-72.

Molde den 27/11-78

Otto Vist.

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 7. april 1972.

Sak 254/72 Oppføring av garasje i Enenvegen 31.

Anmelder : Leonhard Dahl
Byggherre: Leonhard Dahl

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate 30 m2, samt oppføring av levegg på eiendommen Enenvegen 31 i Molde.

Innstilling:

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

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Garasje som tilbygg til huset utført av tre må kles med tennvernende kledning i minst klasse A.10, og med støpt golv/eller asfalt og med god ventilasjon i overensstemmelse med forskriftenes kap. 38:532. Kfr. forøvrig forskriftenes kap. 38:33.
2. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Kfr. forskriftenes kap. 38:532.
3. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4.- meter, eller i nabogrensen uten brannvegg. Kfr. forskriftenes kap.38:34.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet, Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
5. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
6. Den omsøkte levegg mot syd kan kun godkjennes midlertidig og må fjernes når bygningsrådet måtte forlange det.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø
I. Harvold J. Monsås

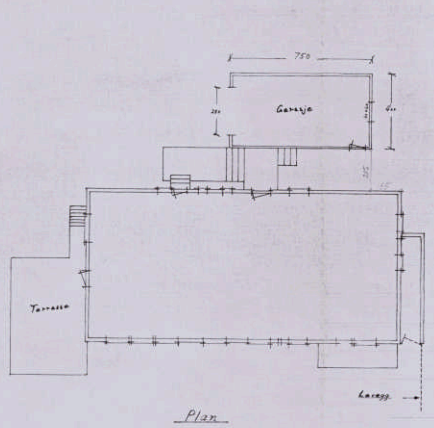
O. Nøst **P. Jenssen**
bygningssjef **avd.ing.**

./.

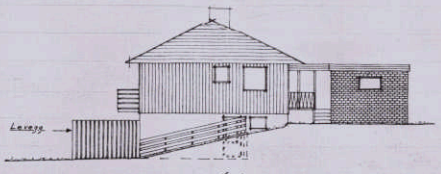
Sendes herr Leonhard Dahl, Enenvegen 31, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 11. april 1972.

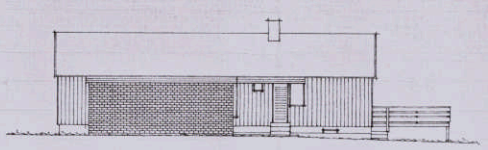
Otto Nøst



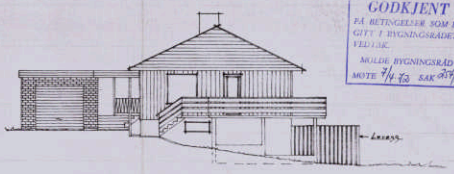
Plan



Øst



Nord



Vest

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 7/4-73 SAK 73/72

Byggherre Leonhard Dahl
Garasje og lavegg
M= 1:100 Tegn 26-72 2. rudd

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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 4. april 1975.

Sak 231/75 Overbygg over veranda - Enenvegen 31.

Anmelder : Leonhard Dahl
Byggherre: Leonhard Dahl

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av overbygg over veranda til sitt boligbygg på eiendommen Enenvegen 31 i Molde.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger for overbygg godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4 m, må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8 meter. Kfr. bygningslovens § 70.
2. I regulert strøk må alle bygg oppføres utenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
3. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet skal påbegynnes.

Leonhard Dahl godkjennes som ansvarshavende for det omsøkte overbygg på eget hus.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø Helene Enge

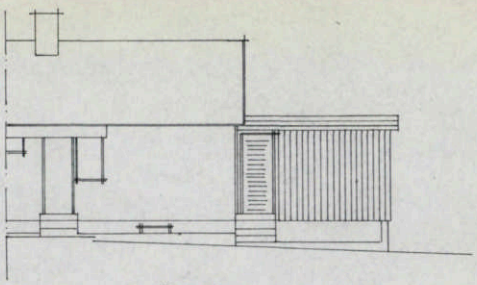
O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

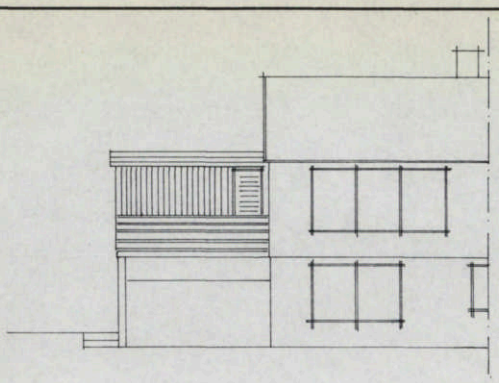
Sendes herr Leonhard Dahl, Enenvegen 31, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 8. april 1975.

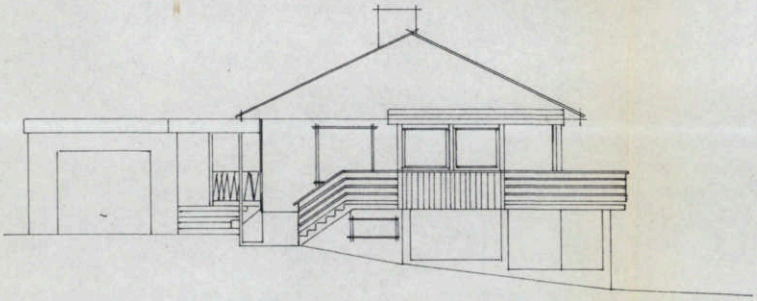
Otto Nøst



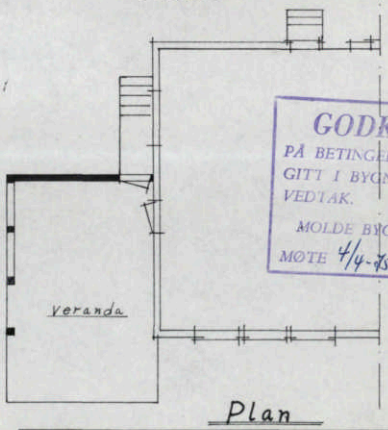
Nord



Syd



Vest



Plan

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 4/4-75 SAK 231/75

21 MARS 1975

Overbygg på veranda for Leonhard Dahl	Målestokk: 1:100	Tegn. 3/3-75	K.D
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Molde, den 3. mars 1975 K. Dahl	0-49		
	Erstattet av:		

A.s Torrkopi. 1000. A 3. E 6 gl. 11-74. Sentrum Trykkeri.

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

PJ/ALi

Refereres i bygningsrådets møte 15. mai 1979.

Sak 303/79. Tilbygg på balkong/terrasse og utv. av balkong - Enenvegen 31.

Anmelder: Leonhard Dahl
Byggherre: Leonhard Dahl

Det anmeldes oppføring av tilbygg på terrasse og utvidelse av balkong på eiendommen Enenvegen 31.

Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel og søknad om ansvarsrett fra Leonhard Dahl.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne oppføring av tilbygg og utvidelse av balkong når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter, må erklæring fra naboen innhentes. Kfr. bygningsslovens § 70.

2. Skal balkongen oppføres av tre må den oppføres av trykkimpregnerte materialer, og 10 cm lavere enn dørterskelen.

3. Når arbeidet settes igang må bygningskontrollen varsles.

Leohnard Dahl godkjennes som ansvarshavende for arbeidet på eget hus.

Sendes Leonhard Dahl, Enenvegen 31, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 15. mai 1979

Otto Nøst

Otto Nøst

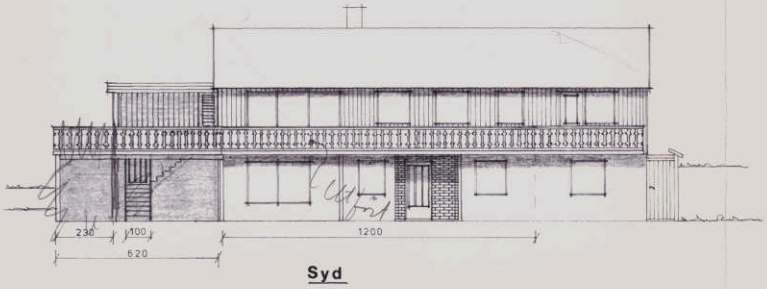
Peder Jenssen

Peder Jenssen

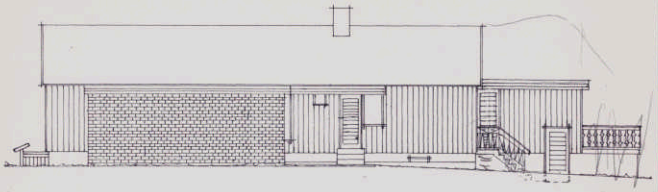
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 303/79 må iakttas og etterkommes.

Molde, 16/5 1979

Bygningssjef.



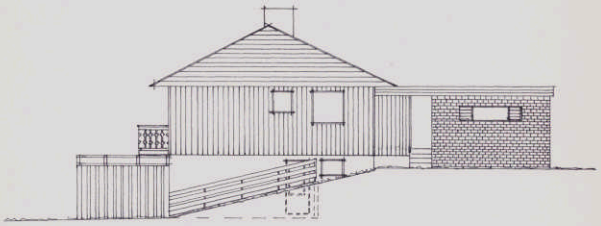
Syd



Nord

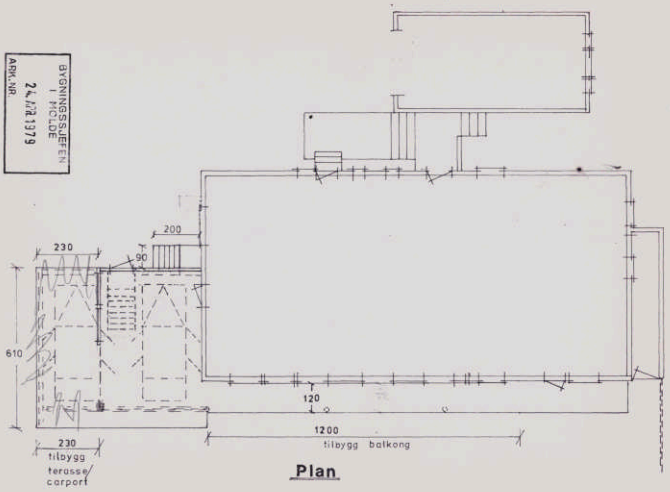


Vest



Øst

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
24. MAI 1979
ARK. NR.



Plan

Leonhard Dahl	Målestokk	Tegn. 23/4-79 A.O.
PLAN FASADER	1:100	Trac.
		Klr.
		Erstatning for: 1-103 23/5-79
Molde, den 23 april 1979 L. Dahl	1 - 104	
		Erstatter av:

A.s Tørrkopi. 1000. A 2. 949. Senorum Trykkeri.

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

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

BYGNINGSSJEFEN

GH/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 28. august 1984.

Sak 814/84. Tilbygg til stue på gnr. 27, bnr. 360 - Enenvegen 31.

Anmelder : Leonhard Dahl
Byggherre : Leonhard Dahl

Byggemelding er innkommet for tilbygg på 3.7 m2 til enebolig i Enenvegen 31.

Det skal videre legges tak på verandaen.

Nabovarsel er vedlagt.

Leonhard Dahl søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne byggemeldingen med tegninger, under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Bygningskontrollen varsles før arbeidet tar til.

2. Bygningsrådet godkjenner Leonhard Dahl som ansvarshavende for utførelse (oppføring) av tilbygg til stue på følgende betingelser:

    1. Han må rette seg etter de til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og forskrifter og etter de anvisninger og pålegg som bygningskontrollen måtte gi.

    2. Ansvarshavende må påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

    3. Ansvarshavende må selv ta ansvaret for at hans virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Sendes Leonhard Dahl, Enenvegen 31, 6400 Molde, til underretning.

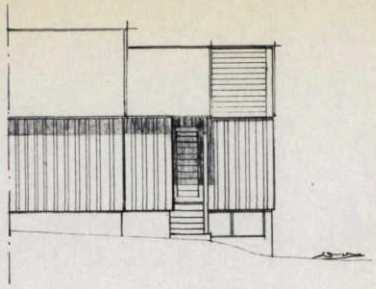
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 28. august 1984

Otto Nøst

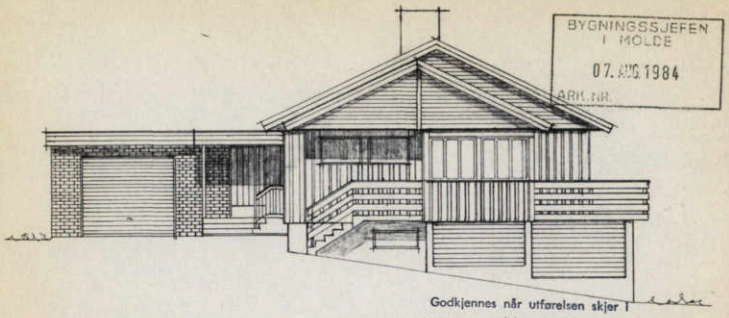
Otto Nøst

Gunnar Hveding

Gunnar Hveding



Nord



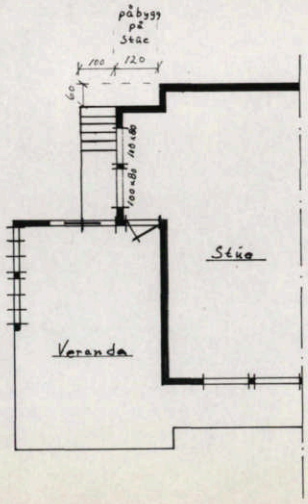
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
07. AUG. 1984
ARK.NR.

Vest

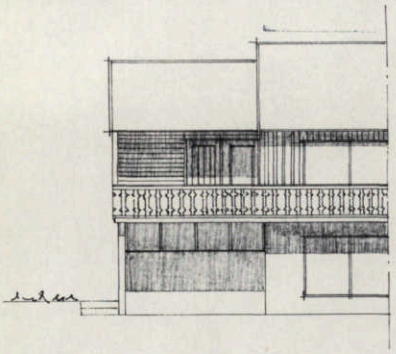
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 84/84 må overholdes og etterkommes.

Molde, 28/8 1984

Bygningssjefen



Plan



Syd

LEONHARD DAHL Enenv. 31	Målestokk: 1:100	Tegn. 15/7-84 L.D
PÅBYGG PÅ STUE. NYTT TAK PÅ VERANDA.		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Molde, den 15. juli 1984 Leonhard Dahl	D – 23	
	Erstattet av:	

A.s Tørrkopi. 1000. A 3. E 6 gl. 11-74. Sentrum Trykkeri.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

/LH

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)	*Gnr./bnr./festenr-seksjonsnr.*			*Bygningsareal*
Enenvegen 31	27/360		*Underet.*	
			1.et.	4,0m2
Arbeidets art	*Bygningens art*	*Dato søknad*	*Dato vedtak*	*Sak nr.*	*2.et.*	
					3.et.	
Tilbygg	Boligbus	17.07.84	28.08.84	814/84	*4.et.*	
Byggherre	*Adresse*				*5.et.*	
Nils Gunnar Bølset	Enenvegen 31, 6400 Molde					4,0m2
Anmelder	*Adresse*					
Leonhard Dahl						
Ansvarshavende	*Adresse*				*Røykpipe 1-3 et.*	*Antall*
Leonhard Dahl					*Røykpipe 4 et.*	

Offentlig kloakk [X] *Offentlig vannn* [X] *Tomteareal* m2

Slamavskiller [ ]

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [ ] *hele bygget* [X] *følgende del av bygget:* Tilbygg

Molde .....19.02.88.....

.....Arvid Sildnes.....
Bygningssjef

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

Sendes til

[ ] *Byggherre* [ ] *Ansvarshavende* [X] *Kommer* [X] *Folkeregister/ligningskontor* [ ] *Anmelder*

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 158/04

Åge Olsen
Enenvegen 31

6416 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	04/02598-3	Ingvar Venås, 71 11 12 69	27/360	15.06.04

Tillatelse til å bygge om eksisterende flatt tak på tilbygg til bolig til saltak på gnr. 27, bnr. 360, Enenvegen 31. Åge Olsen

---

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Åge Olsen
Tiltakshaver: Åge Olsen
Hjemmelshaver: Lolita Olegario Olsen og Aage Westerlund Olsen

Ved søknad datert 1. juni 2004 søkes det om tillatelse til å bygge om eksisterende tak over tilbygg til bolig til saltak.

Søknaden har følgende vedlegg:

- gjenpart av kvittert nabovarsel
- situasjonsplan
- plan- og fasadetegninger

Ansvarsforhold:

Tiltakshaver er ansvarlig for å påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.

Innkomne merknader/uttalelser

Det har ikke kommet inn merknader til saken.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert plan- og utviklingsstyret.

Vedtak tillatelse:

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

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

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - situasjonsplan
   - plan- og fasadetegninger
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

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

NB! Når arbeidet er ferdig skal kommunen varsles slik at byggesaken kan avsluttes.

Klageadgang

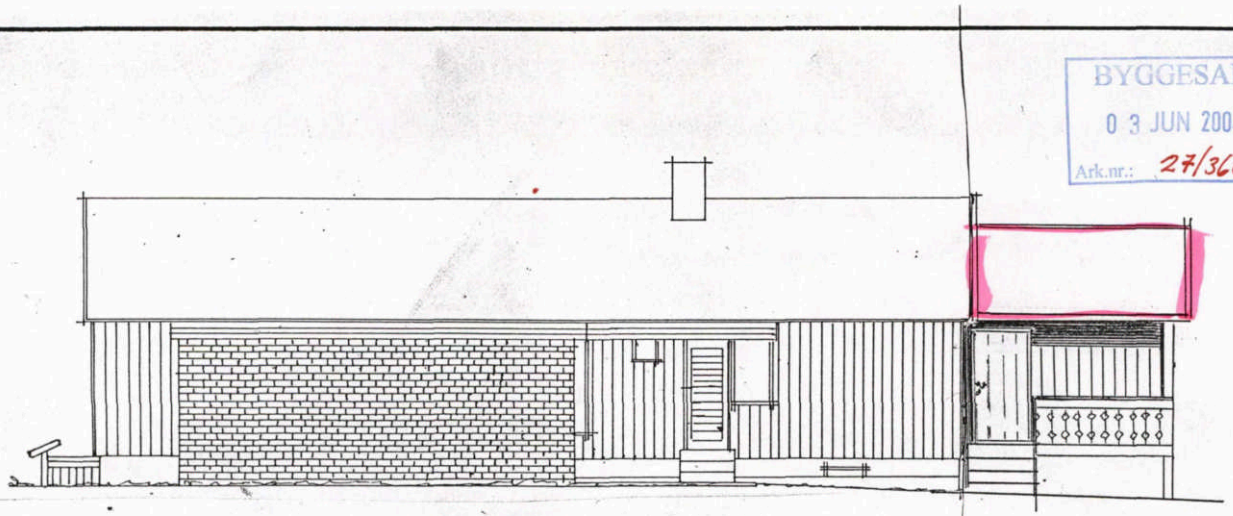
Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

for Arvid Karlsen
Avdelingssjef Byggesak og geodata

Ingvar Venås

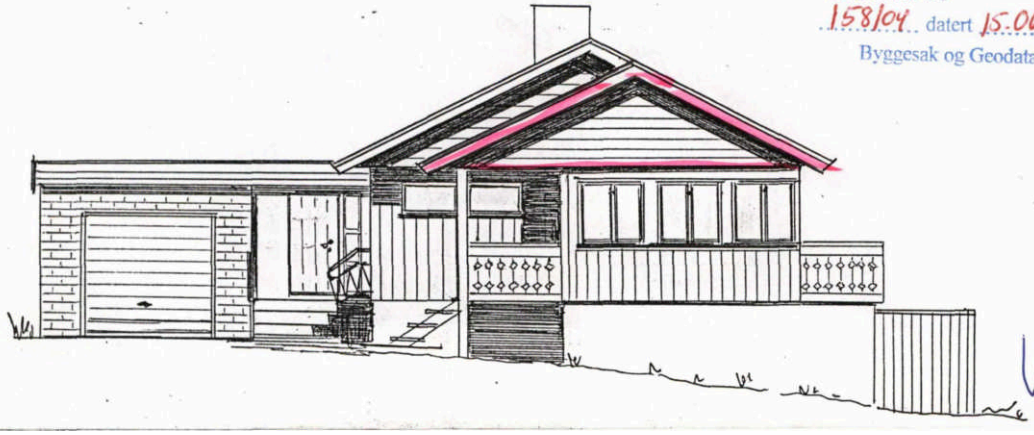
Kontoradresse Rådhuset | **Postadresse:** Rådhusplassen 1, 6413 Molde | **Telefon:** 71 11 10 00 | **Telefaks:** | **Org.nr:** 944 020 977
E-mail: post-byggesak-geodata@molde.kommune.no



NORD

BYGGESAK
0 3 JUN 2004
Ark.nr.: 27/360

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
158/04 datert 15.06.04
Byggesak og Geodata

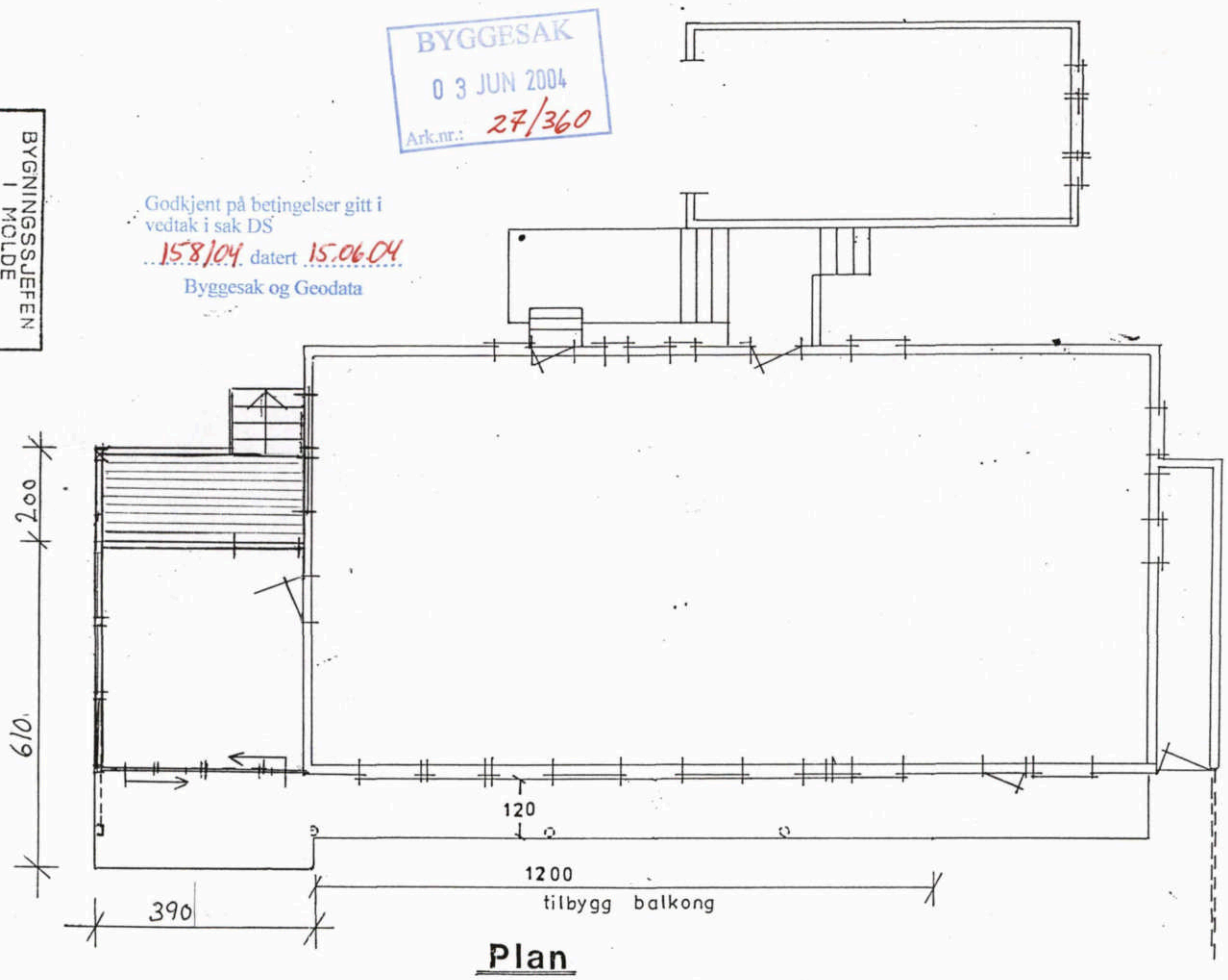


VEST.

BYGGESAK
0 3 JUN 2004
Ark.nr.: 27/360

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
24. MAI 1979
ARK.NR.

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
158/04 datert 15.06.04
Byggesak og Geodata



Plan

A.s Tørrkopi. 1000. A 2. 9-69. Sentrum Trykkeri.

BYGGESAK
0 3 JUN 2004
Ark.nr.: 27/360

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 303/79 må iakttas og etterkommes.

Molde, 16/5 1979

Bygningssjef.

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
158/04 datert 15.06.04
Byggesak og Geodata

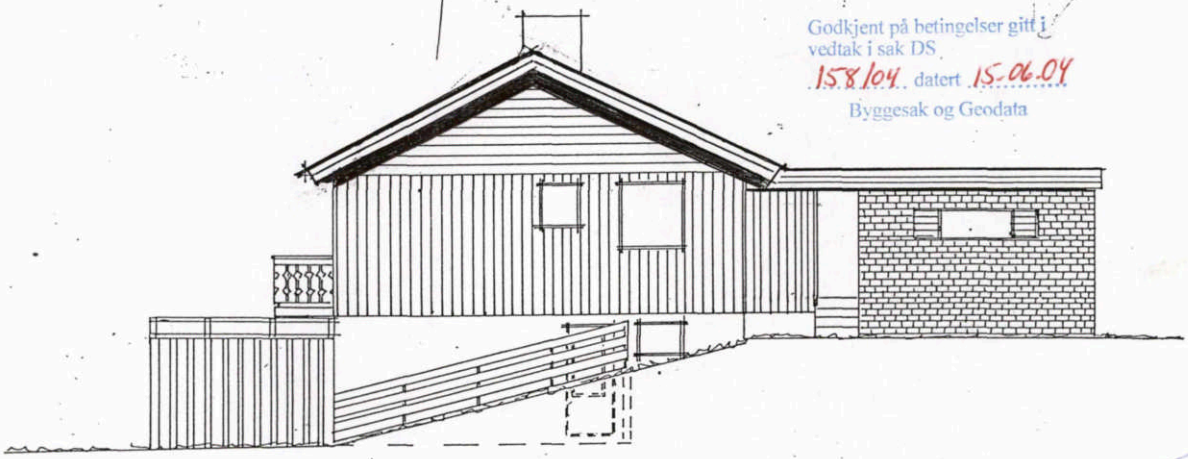


Syd

Vest

BYGGESAK
0 3 JUN 2004
Ark.nr.: 27/360

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
158/04 datert 15.06.04
Byggesak og Geodata



Øst

Leonhard Dahl	Målestokk 1:100	Tegn. 23/4-79	L. D.
		Trac.	
PLAN FASADER		Kfr.	
	Erstatning for: 1-103 23/5-79.		
Molde, den 23. april 1979 L. Dahl	1 - 104		
	Erstattet av:		

Utskriftsdato: 03.11.2025

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.**	27	**Bruksnr.**	360	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enenvegen 31, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 523,16 kr
Eiendomsskatt	14 560,00 kr
Feiing	1 360,00 kr
Renovasjon	8 328,76 kr
Vann	6 119,56 kr
Sum	**37 891,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	242 m2	12.17	1/1	0 %	2 944,41 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	242 m3	12.24	1/1	0 %	2 961,11 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	242 m2	13.65	1/1	0 %	3 303,42 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	242 m3	13.29	1/1	0 %	3 217,15 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	2 stk	3191.00	1/1	0 %	6 382,00 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1313.00	1/1	0 %	1 313,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/1	0 %	1 241,00 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	2 stk	714.45	1/1	0 %	1 428,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
eSkatt - Boliger	0%	4109700 Prom	3.60	1/1	0 %	14 795,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	242 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**37 585,99 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: 04.11.2025

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:	**27**	Bnr:	**360**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Enenvegen 31, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 19.02.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 14.05.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 2
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

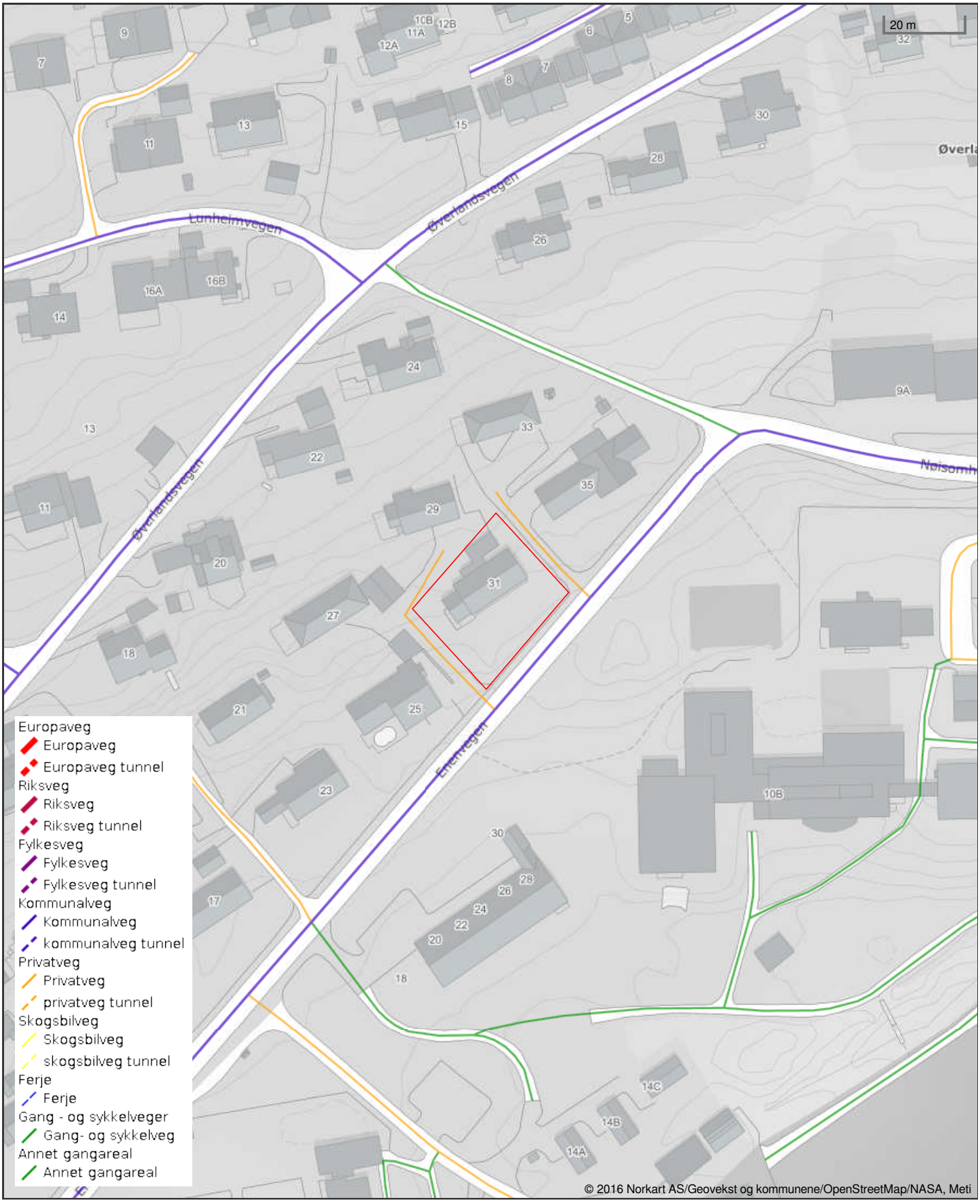
Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 27/360//



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

Skatteetaten

Dato
10.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 27 Bnr 360 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Enenvegen 31, 6416 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 467 804
Som sekundærbolig:	kr 5 871 216

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: 10.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**27**	Bnr:	**360**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Enenvegen 31, 6416 MOLDE**						

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3535/60
Attesteringstidspunkt 2025-11-03 13:46

3535

Dagbok nr. 3535 -3 JUL. 1970
Romedal sorenskriverembete.

Stm. kr. 120 kassert her idag

S K J Ø T E.

Undertegnede Brit Roald Brenden, f.22.11. 1938, Guri Roald Frisvold, f.16.2. 1942 og Bernt Roald, f. 14.2 1946 skjøter og overdrar herved til

Leonard Dahl, f. 23.7 1937

en parsell av vår eiendom gnr. 27 gnr. 191 i Molde. Parsellens størrelse er ca. looo m og den nøyaktige grenser og størrelse vil fremgå av senere oppmålings-forretning.
Kjøpesummen er kr. 12.ooo,- som er avgjort på omforent måte.
Parsellen overdras uten heftelser.
Kjøperen bærer alle utgifter i forbindelse med overdragelsen.

Molde den, 3/7 197o

Brit Roald Brenden
(sign)

Guri Roald Frisvold
(sign)

Bernt Roald
(sign)

Vi bekrefter at Brit Roald Brenden, Guri Roald Frisvold og Bernt Roald har underskrevet dette skjøtet i vårt overvær og at alle er myndige og over 2o år

Molde, den, 1970

Lars-E. Frisvold
(sign

grethe Roald
(sign)



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

FORBRUKERRÅDET

! Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Selvi Manohar

Adresse: Enenvegen 31

Postnr./sted: 6416 Molde

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn: [redacted]

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr: [redacted]

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Adresse: Enerwegen 31

Gr.nr.: ..... Br.nr: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: .....

Kommune: Molde.

3. Leieavtalen gjelder

[X] A: Hus eller leilighet

[ ] B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

[ ] C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

[ ] D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

[ ] E: Lager/annet lokale

Antall rom: 2 [X] Bad [X] Kjøkken Antall boder: ..... Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

[ ] Møblert [X] Umøblert [ ] Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? [ ] Nei [ ] Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå): .....

! *Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.*

Har boligen en energiattest? [ ] Nei [ ] Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 10.000 kr

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 01.04.2025

Leien betales til dette kontonummeret: [redacted]

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

☒ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Vann- og avløpsavgifter

☒ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☒ Kabel-TV er inkludert ☒ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☐ A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 01.04.2025 – 01.04.2027

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3mnd

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.*

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

☐ A: Depositum

Depositum på kr: 20.000KR Depositumskonto (kontonummer): [redacted]

10.000 betale 01.04.25
Eller mobdak resten 10.000kr 01.06.25

☐ B: Garanti

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ☐ Nei ☒ Ja Hvis ja, hvilke dyr? katt

Er røyking inne tillatt? ☒ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.*

! *Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.*

☒ Boligen leies ut "som den er" ny oppusset mai 2021

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer ..... Antall vedlegg: .....

11. Underskrifter

! *Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.*
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Molde Dato: 13/03-2025

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Solvi manohar

Leiers/fullmektiges underskrift:

Utleiers underskrift (hvis flere):

Solvi manohar 12/3-25

2 inskl dør

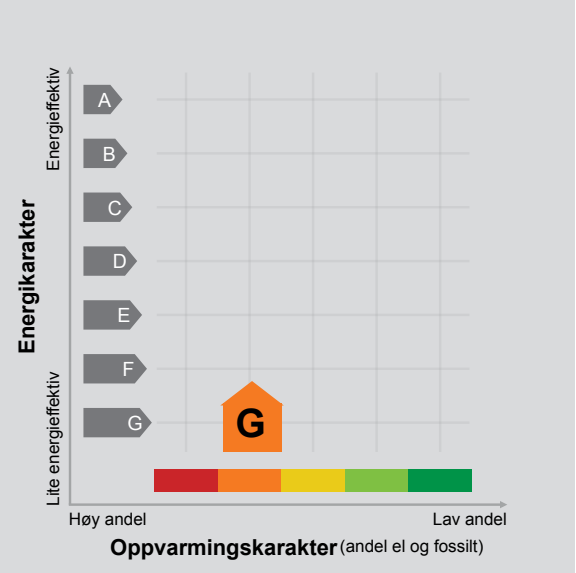
Leiers underskrift (hvis flere):

[redacted]

! *Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.*

ENERGIATTEST

Adresse	Enenvegen 31
Postnummer	6416
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13452741
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193364
Dato	26.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	251
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

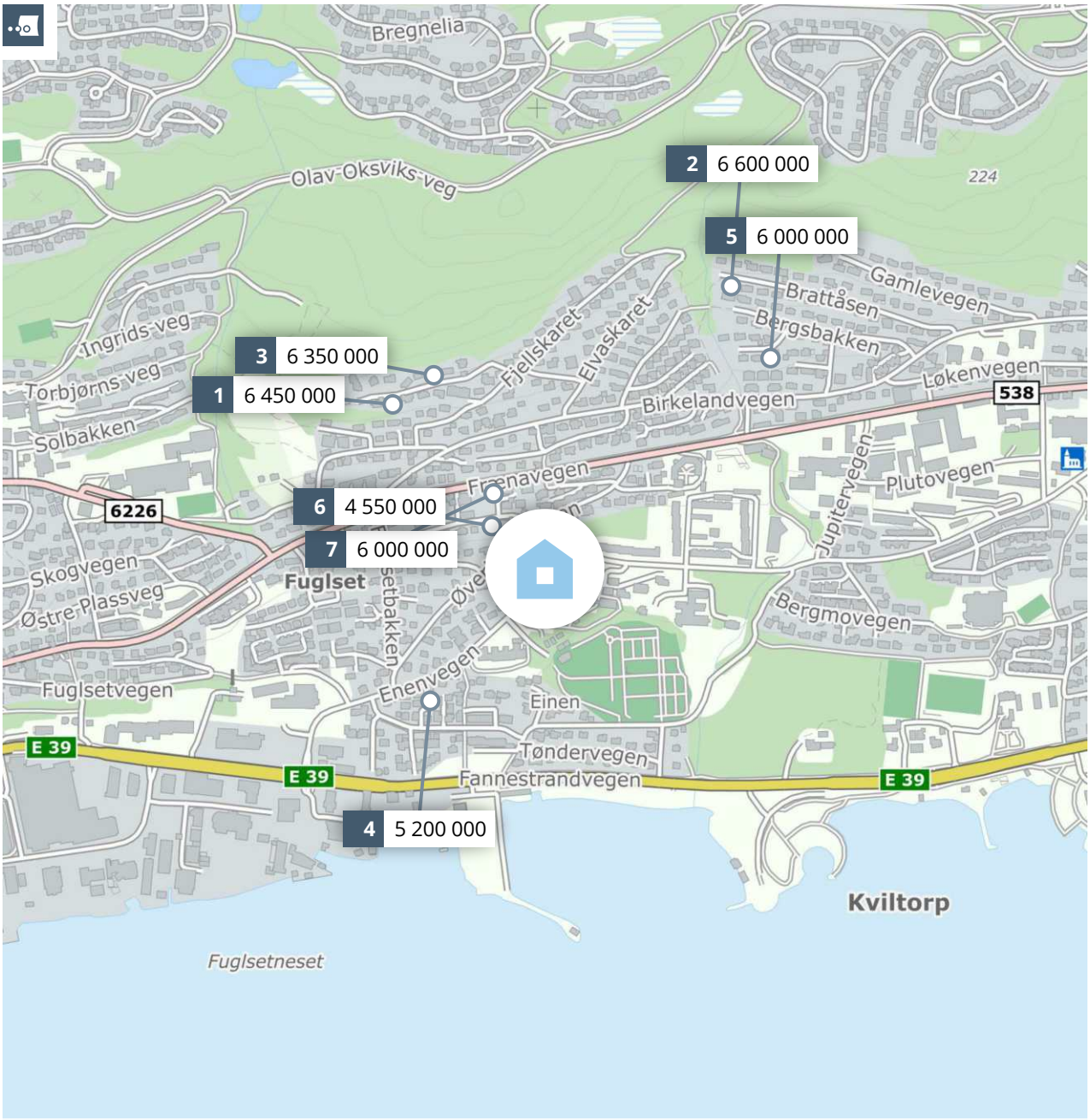
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: 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 24: 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.



Meglers verdivurdering

ENENVEGEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 17.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Enenvegen 31, 6416 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 27 BNR 360 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS TØNDERGÅRD

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	21 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	873 m²
Byggeår	1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauglegda 7				08.01.2024	6 600 000	**6 450 000**	-	6 450 000	**33 947**
	190 m²	1980	911 m²	4 sov						
2	Brattåsen 27				30.10.2025	6 700 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**30 000**
	220 m²	1972	929 m²	5 sov						
3	Hauglegda 4				27.08.2025	6 490 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**25 918**
	245 m²	1980	788 m²	4 sov						
4	Nerlandsvegen 11				27.06.2025	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**33 766**
	154 m²	1994	488 m²	3 sov						
5	Bergsvingen 3				28.04.2023	5 800 000	**6 000 000**	-	6 000 000	**26 549**
	226 m²	1971	923 m²	5 sov						
6	Lunheimvegen 14				23.05.2025	4 900 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**28 261**
	161 m²	1960	948 m²	2 sov						
7	Lunheimvegen 7				11.09.2025	6 100 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**24 390**
	246 m²	1987	952 m²	5 sov						

Velkommen til Enenvegen!

Eiendommen ligger fint til på Enen med gangavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager.

Boligen har i all hovedsak grei innvendig standard. Bad i 1. etasje ble totalopusset i 2019 og vaskerommet ble pusset opp i 2016.

Eiendommen er svært innholdsrik og inkluderer følgende:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og soveromsgang

Underetasje: Vindfang for utleidel, gang for utleidel, mellomgang utleidel, stue utleiedel, kjøkken utleidel, soverom utleidel, bad/vaskerom utleidel, gang m/trapp tilhørende hoveddel, toalettrom utleidel, trimrom tilhørende hoveddel, bod/mellomgang hoveddel, kjølerom hoveddel, bod hoveddel og carport/bod åpent arela under veranda vest(ikke målbart).

På eiendommen er det også oppført garasje.

Det er åpent mellom hoveddel og utleiedelen. Følgelig er det muligheter å ta i bruk hele huset selv eller å leie ut deler av boligen.

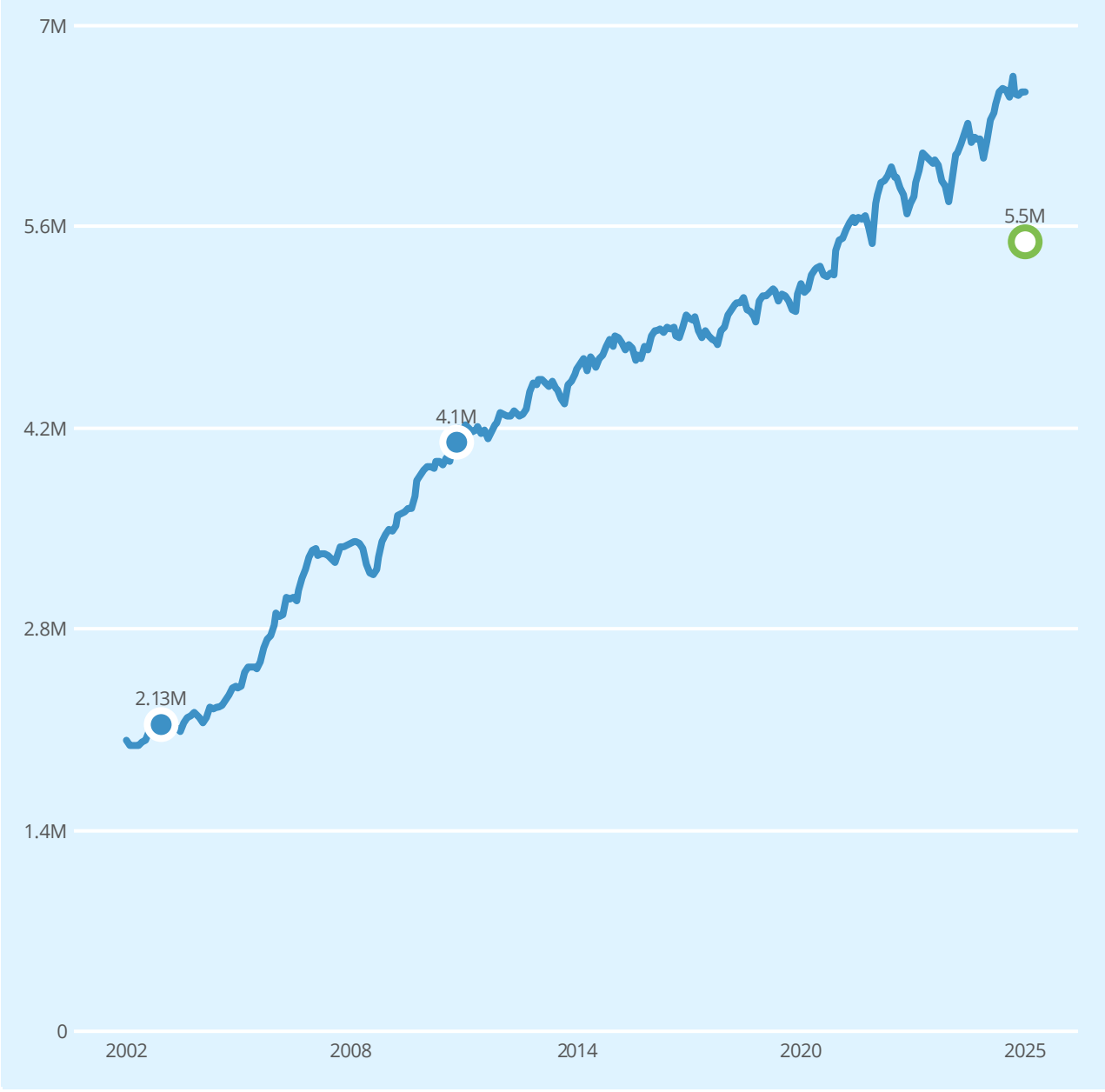
Utleiedelen har i dag leid ut for kr. 10 000,- pr. mnd.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2011	28.02.2011	07.06.2011	4 150 000	4 100 000	-	4 100 000	2
13.05.2003	20.06.2003	15.07.2003	2 200 000	2 130 000	-	2 130 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen viser en for høy, antatt markedspris.

Eneboliger til salgs i 6416 MOLDE nå

1
eneboliger til salgs

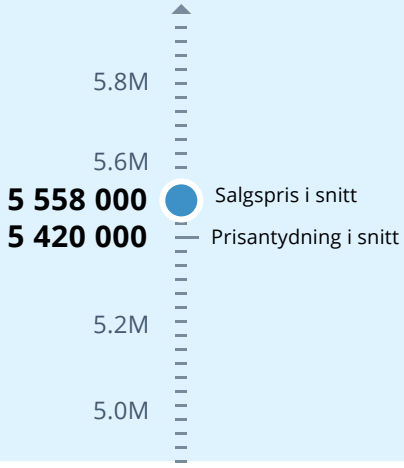


Annonsene har i snitt ligget ute i

219
dager

Eneboliger solgt i 6416 MOLDE siste 9 mnd

9
eneboliger solgt

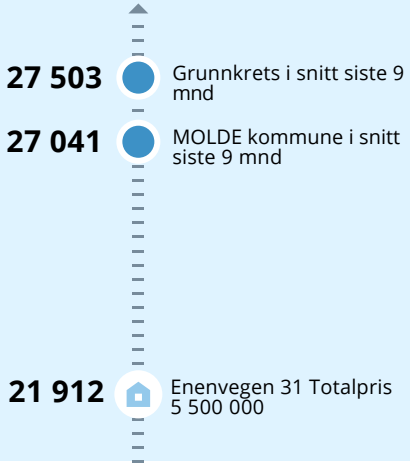


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 2.1% 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:
Enenvegen 31, 6416 Molde
Gnr. 27, Bnr. 360, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251203

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

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

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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