PRIVATMEGLEREN

ØVERLANDSVEGEN 28

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
Øverlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 27, bnr. 442

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2459 **Eiendomsverdi ref nr:** CX5011

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Byggemåte
Boligen er en enebolig oppført i 1969 med støpt betonggulv på grunn, grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og yttervegger i bindingsverk av tre. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Taket har saltak med sperrer/takstoler i tre, bordtro som undertak og Decra-metallplater som tekking på hovedhuset og takpapp på garasjedelen. Fasadene er kledd med liggende trekledning og eternittplater. Vinduene består hovedsakelig av originale malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass. Boligen har veranda i betong- og trekonstruksjon med flislagt dekke over oppvarmet rom samt tilbygget garasje oppført i 1972.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med Decra-metallplater over bordtro, garasje er tekket med asfaltpapp. Renner og nedløp er utført i metall. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og eternittplater. Vinduene består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass, hvor enkelte glassruter er skiftet. Hovedinngangsdører og balkongdør er av tre. Boligen har flislagt veranda i betong- og trekonstruksjon over oppvarmet rom samt tilbygget garasje oppført i mur- og trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har overflater av parkett, vinylbelegg, teppebelegg og malt betong. Veggene har overflater av strietapet, trepanel og malte plater, mens himlingene hovedsakelig består av malte plater og panel. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv, stedvis med oppforede og/eller flytende gulvkonstruksjoner. Boligen har teglsteinspipe med vedfyrte ildsteder plassert i stue og kjellerstue.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad oppgradert i 2009 med flislagt gulv, elektrisk gulvvarme, flislagte vegger, malt himling, vegghengt toalett, dusjvegger og baderomsinnredning. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater ved skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap, benkeplate med nedfelt oppvaskkum og normal kjøkkenløsning tilpasset boligens alder og standard.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har toalettrom i hovedetasjen og underetasjen med toalett og servant. Rommene har en enkel utførelse med overflater tilpasset rommenes bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, varmtvannsbereder, elektrisk gulvvarme på bad og naturlig ventilasjon i flere rom. Oppvarming skjer med elektrisitet og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er oppført på skrånende tomt med opparbeidede utearealer bestående av plen, gårdsplass og adkomst.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

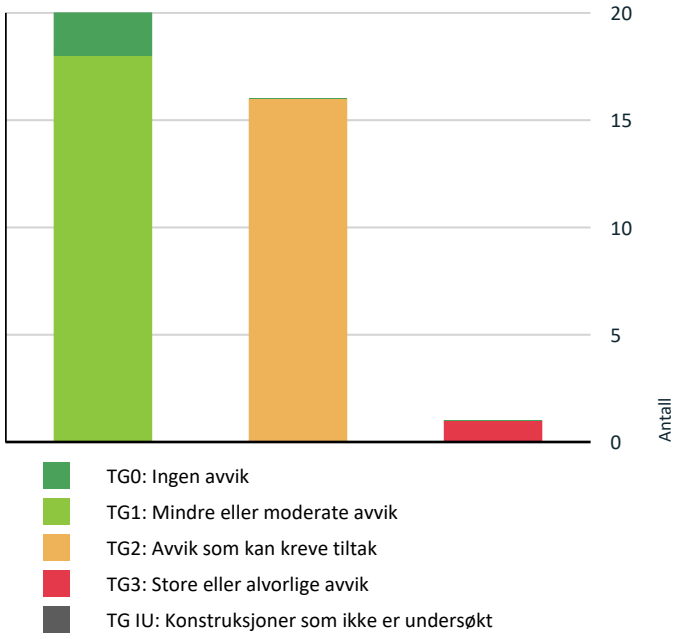
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning. Kott ved vindfang er innredet og benyttes som toalettrom. Bod og sykkelsport i underetasje er omgjort til soverom. I underetasjen er hobbyrom innredet og benyttes som kjellerstue. Bruk av hobbyrom som kjellerstue anses som bruk innen samme hovedfunksjon (oppholdsrom) og utløser ikke søknadsplikt for bruksendring. Omgjøring av kott til toalettrom samt bod/sykkelbod til soverom innebærer derimot bruksendring for tilleggsdel til hoveddel.

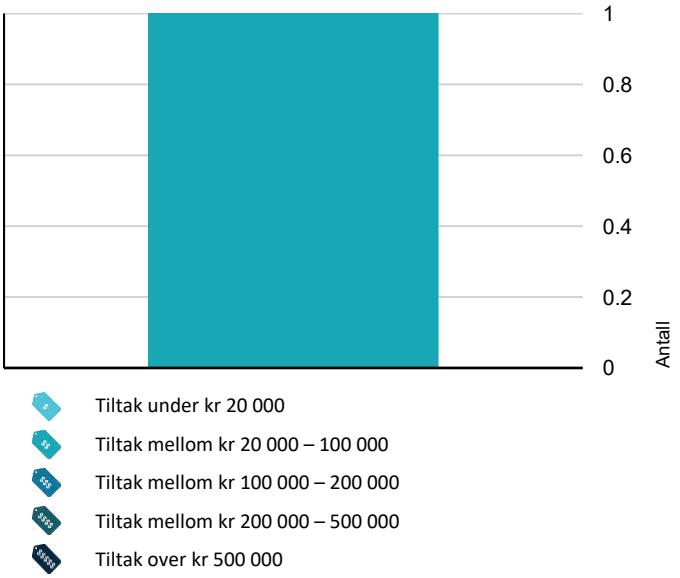
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	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 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Kjeller/underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er anmerkning fra brann- og feiervesenet ved at teglsteinspipen er innkledd på kjøkkensiden. Teglsteinspiper skal som hovedregel være synlige på alle fire sider, med unntak dersom den innkledde siden utgjør en ventilasjonskanal. Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipevangen og kan skjule eventuelle skader eller utettheter.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen holder gjennomgående normal standard i forhold til byggeår, med enkelte moderniseringer og oppgraderinger utført gjennom årene. Innvendige overflater og faste bygningsdeler er i hovedsak av eldre dato, men boligen fremstår som funksjonell med en kombinasjon av originale konstruksjoner og senere oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er gjennomført normalt løpende vedlikehold og enkelte utskiftinger og moderniseringer over tid. Flere av de opprinnelige bygningsdelene har imidlertid oppnådd en høy alder, og det må påregnes fortsatt vedlikehold samt gradvise utskiftinger og oppgraderinger i takt med normal teknisk levetid. Nakne slitasje- og eldepregede forhold er i hovedsak aldersrelaterte og forventede for en bolig fra byggeåret.

Tilbygg / modernisering

1972	Modernisering	1972 – Garasje oppført som tilbygg til boligen. Kilde: Godkjente byggetegninger/kommunale opplysninger.
1991	Modernisering	1991 – Tak tekket med Decra-metallplater. Kilde: Husbok.
2000	Modernisering	2000 – Flislagt veranda etablert. Kilde: Husbok.
2009	Modernisering	2009 – Bad oppusset. Faktura fra O.A. Sanne foreligger. Øvrig dokumentasjon ikke fremlagt. Kilde: Selger/faktura.
	Modernisering	Enkelte glassruter i eksisterende vinduer er skiftet, blant annet på bad, stue og deler av sørfasaden. År ukjent. Kilde: Visuell befaring.
	Modernisering	Rentbrennende ildsted av nyere årgang montert i stue. År ukjent. Kilde: Visuell befaring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra-metallplater fra 1991, ifølge fremlagt «husbok». Som undertak er det benyttet bordtro med ukjent tekking/tettebelegg over bordtroen. Takets oppbygning er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Garasjetaket er tekket med to lag asfaltpapp/takbelegg. Takbelegget er av ukjent alder, men fremstår å være av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen på boligen er over 30 år gammel og har dermed passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Tettebelegget på undertaket er eldre enn 18 år og vurderes å ha økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert tetthet, selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringen. Decra-platene har stedvis normal aldersrelatert begroing av mose. Garasjetaket har et eldre asfaltbelegg med synlig aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Takene bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Begroing bør fjernes for å forlenge levetiden på tekningen. Det må påregnes utskifting av garasjens takbelegg på sikt som følge av alder og slitasje. For boligens hovedtak bør det forventes at undertakets tettebelegg og taktekkingen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og fremtidig omtekking må påregnes. Tidspunktet for utskifting er ikke mulig og anslå, det anbefales jevnlige kontroller.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer fra renner og nedløp.

Skorsteinen over tak er utført med tegl og har pipebeslag på nedre del, men er ikke heldekkende beslått. Avstanden fra møne til skorsteinsmunning er over 80 cm. Ifølge selger ble det for noen år siden utført tetting rundt skorsteinen etter at det var registrert en lekkasje. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller fuktgjennomtrengning i området.

Skorsteinen er ikke heldekkende beslått. Teglskorsteiner uten heldekkende beslag eller pipehatt er mer utsatt for nedbørspåkjenning, og det foreligger derfor økt risiko for fremtidig fuktinntrengning og frostskader i murverket.

Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag eller pipehatt for å redusere fuktbelastningen på skorsteinen og begrense risikoen for fremtidige fukt- og frostskader. Selv om det tidligere er utført tetting rundt skorsteinen, og området fremsto tørt ved befaringen, bør forholdet følges opp gjennom normalt vedlikehold og periodiske kontroller.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at det er lekkasje i nedløp mot nordøst, videre er det saltutslag i kjellerrom mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

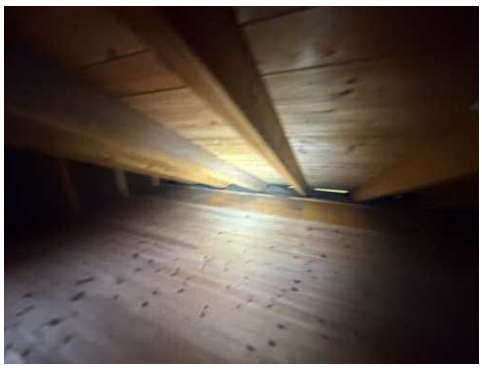
• Nedløp og bortledning av takvann bør kontrolleres for å sikre at overvann ledes bort fra grunnmuren. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murverket, og forholdet bør holdes under oppsikt. Ved vedvarende fuktbelastning kan ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak på drenering eller overvannshåndtering bli nødvendig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført av sperrer/takstoler i tre. Lufting skjer via rafter. Undertaket er utført med bordtro. Deler av kaldloftet er gulvlagt. Adkomst til kaldloftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Det er god lufting i kaldloftet, og det ble ikke observert tegn til fukt, lekkasjer eller andre avvik på de synlige og tilgjengelige konstruksjonene.



God lufting av konstruksjonen.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Luftelyre gjennom tak, Ingen tegn til kondens eller fukt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning og eternitplater fra byggeår.

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene når platene er montert på vegg uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på fasadekledningen. Videre er det påvist mangelfull lufting av kledningen ned mot grunnmuren. Begrenset lufting kan redusere uttørkingen av konstruksjonen og over tid øke risikoen for oppfukting, råteskader og forkortet levetid på trekledningen. Det er også registrert eternittplater på deler av fasaden. Eternitt fra byggeperioden inneholder normalt asbest. Materialet utgjør normalt ingen helsefare så lenge platene er hele og uskadet, men ved bearbeiding eller skade kan det frigjøres helsefarlige asbestfibre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde fasadene med rengjøring, skraping og overflatebehandling ved behov. Mangelfull lufting av kledningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risikoen for fukt- og råteskader. Ved fremtidig utskifting eller bearbeiding av eternittplatene skal arbeid og avfallshåndtering utføres i henhold til gjeldende regelverk for asbest, og leveres til godkjent mottak for farlig avfall.



Mangelfull luftespalte bak kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass og vinduer med koblet glass fra byggeår. Det er skiftet enkelte glassruter i eksisterende vinduskarmer, blant annet på badet, ett glass i stuen i hovedetasjen og enkelte glass på sørfasaden i kjeller/underetasje. Vinduskarmene er i hovedsak originale.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har oppnådd en høy alder og er preget av normal aldersrelatert slitasje. Selv om enkelte glassruter er skiftet, er vinduskarmer og øvrige komponenter i hovedsak fra byggeår. Eldre vinduer har økt risiko for redusert tetthet, slitasje på overflatebehandling, funksjonssvikt og svekkede isolerende egenskaper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av vinduenes tilstand. Det må påregnes behov for vedlikehold, justeringer og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedinngangsdør, malt hovedytterdør i tre og malt balkongdør i tre. Samtlige dører er av eldre årgang, hovedsakelig fra byggeår. Dørene er i normal god stand sett i forhold til alder.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Syd og vestvendt veranda oppført i betong og tre med flislagt dekke på ca. 16 kvm med utgang fra stue. Ifølge «husbok» ble det lagt fliser på dekket i år 2000. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 82 cm.

Verandaen er en utkraget konstruksjon over oppvarmet rom og representerer derfor en risikokonstruksjon hvor lekkasjer i tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktet er skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep. Ingen tiltak anses nødvendige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er på ca 21 kvm. Garasje oppført som tilbygg til boligen i 1972, med godkjent byggetillatelse. Garasjen har støpt betonggulv, murte vegger mot terreng og bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Garasjen har vippeport i tre med elektrisk portåpner, vindu og adkomst via dør. Innvendige overflater består av pusset murvegger og gipskledd himling. Garasjen har plass til én bil og tilhørende lagringsareal. Strøm og lys er innlagt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av garasje.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulvoverflater med parkett, teppebelegg, vinylbelegg, og betong. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er strietapet, malte plater og panel på veggene, himlinger har malte plater og panel. I stor grad eldre overflater i boligen.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv. Det er ukjent om konstruksjonen er isolert og om det er etablert diffusjonsperre, da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Innredede rom i kjeller samt verksted har oppforet og/eller flytende gulvkonstruksjoner. I verkstedet er gulvkonstruksjonen kontrollert, og den består av betonggulv med isolasjon av (EPS/isopor) og flytende gulv av sponplater. Det antas at tilsvarende gulvoppbygning kan være benyttet i de øvrige innredede rommene i kjelleren, men dette har ikke vært mulig å verifisere uten destruktive undersøkelser.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 4 mm høydeforskjell. 5 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Boligen har rentbrennende ildsted av nyere årgang i stuen i hovedetasjen samt peis i hobbyrom/kjellerstue. Sotluke er plassert i kjeller. Ifølge opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS er teglsteinspipen innkledd på kjøkkensiden, men det er uklart om dette et mot ventilasjonskanal. Siste tilsyn ble utført 29.05.2026 og siste feiing 23.06.2026.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

• Det er anmerkning fra brann- og feiervesenet ved at teglsteinspipen er innkledd på kjøkkensiden. Teglsteinspiper skal som hovedregel være synlige på alle fire sider, med unntak dersom den innkledde siden utgjør en ventilasjonskanal. Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipevangen og kan skjule eventuelle skader eller utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avklare om innkledningen er utført i samsvar med gjeldende krav. Dersom den innkledde siden ikke er en ventilasjonskanal, bør forholdet vurderes av feier eller annen kvalifisert fagperson, og nødvendig utbedring gjennomføres dersom dette anses påkrevd. Videre anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder gjennom det kommunale feiervesenet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjellerveggene under terreng består av åpne murkonstruksjoner uten innvendig utforede vegger. På grunn av konstruksjonens utførelse er hulltaking ikke mulig, og det er derfor utført fuktmålinger direkte på murverket og i gulvkonstruksjonen. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv. I verkstedet er gulvkonstruksjonen kontrollert og består av betonggulv med isolasjon av ekspandert polystyren (EPS/isopor) og flytende sponplategulv. Det antas at tilsvarende gulvoppbygning kan være benyttet i de øvrige innredede rommene i kjelleren, men dette har ikke vært mulig å verifisere uten destruktive undersøkelser.

De uforede kjellerveggene gir gode inspeksjonsmuligheter og reduserer risikoen for skjulte fuktskader. Vurderingen av rommene er basert på visuell kontroll samt utførte fuktmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert forhøyede fuktutslag nederst på kjellerveggene, mens referansemålinger høyere opp på veggene viste normale og tørre verdier. Det ble også observert lokale saltutslag og overflatemerker på enkelte vegger ned mot gulvet, noe som indikerer fuktpåvirkning fra grunnen.

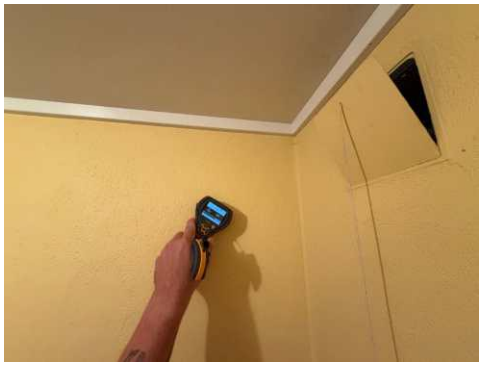
Ved kontroll av gulvkonstruksjonen i verkstedet ble det registrert forhøyede fuktverdier i treverket samt fuktskader i det flytende sponplategulvet. Det ble påvist oppsvelling og nedbrytning av gulvmaterialet i området mot yttervegg, noe som viser at gulvkonstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Det er videre registrert fuktskjolder og lokale fuktskader på overflater i underetasjen/kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• De registrerte forholdene indikerer fuktpåvirkning fra grunnen og/eller mangelfull fuktsikring av konstruksjonene. Den fuktskadede gulvkonstruksjonen i verkstedet bør åpnes ytterligere for å avdekke skadeomfang og fastslå årsaken til fuktpåvirkningen. Eventuell årsak til fuktinntrengning bør utbedres før ny gulvkonstruksjon etableres, og skadede bygningsmaterialer bør skiftes ut.

Ved fremtidig innredning eller rehabilitering av rom under terreng bør det benyttes konstruksjonsløsninger som tåler den fuktbelastningen som kan forventes i slike konstruksjoner. Organiske materialer bør ikke monteres direkte mot betong eller grunnmur uten tilfredsstillende fuktsikring og lufting. Det anbefales samtidig å vurdere drenering og utvendig fuktsikring dersom fuktpåvirkningen utvikler seg eller øker over tid.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Åpning av konstruksjon for å avklare oppbygging.



19,1 vektprosent i sponplategulv. Gulvet har fuktskadet i et mindre område. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er tretrapp belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke sett eller opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg. Veggene er utført med våtromsplater ved skyllekaret, mens øvrige vegger har malte plater. Himlingen har malt slett overflate. Rommet er innredet med under- og overskap, vegghengt skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Husbrannslange montert. Ventilasjonen skjer ved naturlig ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtromsplater ved skyllekaret, mens øvrige vegger har malte plater. Himlingen har malt slett overflate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vegg ved skyllekar som er definert som våtsone er kledd med våtromsplater, og gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøt. Overflatene er originale i fra byggeår.

Vaskerommet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med under- og overskap, vegghengt skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Husbrannslange montert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen skjer ved naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende toalettrom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak skyllekar.



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2009, det foreligger faktura fra rørlegger O.A Sanne som beskriver det. Ingen annen dokumentasjon er forelagt. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsoner skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utforinger eller lister i tre i våtsone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere dokumentert og forskriftsmessig tetteløsning egnet for våtrom. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader på vindu og tilstøtende bygningsdeler over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Dørterskelen er fuget mot gulvflis. Sluket er plassert inne i dusjsonen, som er avgrenset med bunnlist på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik ved fallforholdene og utformingen av gulvet. Sluket er isolert inne i dusjsonen, slik at vannsøl eller lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke har mulighet til å renne til sluket. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Videre tilfredsstiller ikke gulvet preaksepterte ytelser med hensyn til fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel. Preaksepterte ytelser til TEK krever minimum 16 mm lokalfall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. I tillegg skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 6 mm, og det er ikke registrert tilfredsstillende membranoppkant ved terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører økt risiko for at lekkasje- og sølevann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk, men kan renne ut i tilstøtende rom med fare for fuktskader. Forholdet kan utbedres ved å montere tett dusjkabinett slik at bruksvann ledes direkte ned i sluk, samt etablere tilfredsstillende membranoppkant/tettesjikt ved dørterskelen. Avvik med lokalfall fungerer tilfredsstillende så lenge det benyttes tett dusjkabinett. Ved endring til åpen dusjløsning vil det være behov for ombygging av gulvfall og tettesjikt for å oppfylle gjeldende krav.



Isolert sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Trolig er det benyttet smøremebran på gulv og vegger. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Det er ikke synlig membran i sluken, det er fuget med fugemasse over sluken, det er ikke mulig og avklare om membran er ført ned i sluken og klemt under klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende trappegang, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Det ble lagt nytt gulvbelegg i kjøkkenet i 2021 av Malermester Stig Vaagsetger. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkeninnredning og overflater har normal slitasje sett i forhold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger, malt slett himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett, vegghengt servant. Panelovn på vegg.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og pusset og malt murvegg, malt slett himling.

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvstående toalett, vegghengt servant. Stråleovn på vegg.

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering med klaffventil.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran plassert i bod/tekniskrom i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp med jevnlig tilsyn av anlegget og å planlegge for utskifting av vannledningene innen overskuelig tid. Utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller andre større arbeider på boligen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt sannsynlighet for lekkasjer og påfølgende vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør er utført med soil/støpejern fra byggeår og delvis med plastrør av nyere dato. Lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toaletter. Ifølge selger ble det etablert avløpsinstallasjoner i kjelleren i 2002. Det er ikke forelagt dokumentasjon som viser om tiltaket var søknadspliktig eller eventuelt omsøkt og godkjent.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang, trolig fra 80-tallet, plassert i tekniskrom i kjeller. Rommet har sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel og dermed har passert forventet normal levetid. Eldre varmtvannstanker har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og materialslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Basert på alder har varmtvannsberederen passert forventet teknisk levetid. Det foreligger økt risiko for svikt og lekkasje. Det anbefales å påregne utskifting av berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har et hovedsakelig originalt elektrisk anlegg fra byggeår med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang mot vest, mens hovedinntaket er plassert i kjellergang. Det er montert én nyere jordfeilautomat, trolig i forbindelse med etablering eller oppgradering av badet i 2009. Samsvarserklæring for denne installasjonen er ikke forelagt takstmannen.
Siste dokumenterte elkontroll ble utført 29.11.2023. Det ble da registrert to avvik som ifølge fremlagt dokumentasjon senere er utbedret, og tilsynssaken er avsluttet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat og brannslange skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringsløsningen, og denne antas å være fra byggeår. Drenering er en skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten graving. På oppføringstidspunktet var det vanlig med drensrør av betong eller tegl, stedlige masser og utvendig asfaltpåstrykning (goudron) som fuktsikring. Slike løsninger har begrenset levetid sammenlignet med moderne dreneringssystemer.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert kapillært oppsug av fukt og saltutslag på kjellervegger i rom under terreng. Forholdet indikerer fukttransport fra grunnen og er et typisk tegn på at den opprinnelige fuktsikringen og/eller dreneringen har redusert funksjon som følge av alder. Det kan ikke fastslås om forholdet skyldes mangelfull drenering alene.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Registrerte fuktutslag og saltutslag indikerer at grunnmuren er utsatt for fuktbelastning. Forholdet bør holdes under observasjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong/blokker som er utvendig pusset og malt.

Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er anmerkning fra brann- og feiervesenet ved at teglsteinspipen er innkledd på kjøkkensiden. Teglsteinspiper skal som hovedregel være synlige på alle fire sider, med unntak dersom den innkledde siden utgjør en ventilasjonskanal. Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipevangen og kan skjule eventuelle skader eller utettheter.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å avklare om innkledningen er utført i samsvar med gjeldende krav. Dersom den innkledde siden ikke er en ventilasjonskanal, bør forholdet vurderes av feier eller annen kvalifisert fagperson, og nødvendig utbedring gjennomføres dersom dette anses påkrevd. Videre anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder gjennom det kommunale feiervesenet.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

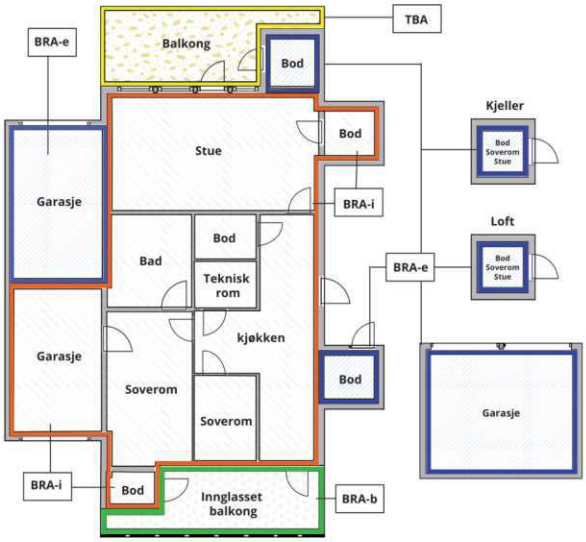
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	101	21		122	16
Kjeller/underetasje	109	8		117	
SUM	**210**	**29**			**16**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, gang, vindfang, bad, 3 soverom	Garasje	
Kjeller/underetasje	Gang m/trapp, toalettrom, 2 boder, 2 innredet rom, hobbyrom/kjellerstue, teknisk rom/bod, verksted	Vindfang/svalgang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning. Kott ved vindfang er innredet og benyttes som toalettrom. Bod og sykkelsport i underetasje er omgjort til soverom. I underetasjen er hobbyrom innredet og benyttes som kjellerstue. Bruk av hobbyrom som kjellerstue anses som bruk innen samme hovedfunksjon (oppholdsrom) og utløser ikke søknadsplikt for bruksendring. Omgjøring av kott til toalettrom samt bod/sykkelbod til soverom innebærer derimot bruksendring for tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: På toalettrommet i hovedetasjen ble flottørventil og stoppekran til toalettet skiftet av Foldal Rør AS i juli 2026. Kvittering/faktura for arbeidet er fremlagt.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom opprinnelig godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Marit Vestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	27	442		0	1036.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øverlandsvegen 28

Hjemmelshaver
Vestad Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med utsikt i et etablert boligområde på Fuglset, nordøst for Molde sentrum med kort vei til skoler, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplasser og adkomst frem til boligen. Eiendommen har hagearealer med plen, beplantning, hekker, busker og mindre trær. Terrenget er skrånende mot sør. Det er etablert støttemurer av naturstein og betong som tar opp terrengforskjeller. Eiendommen har garasje med overbygget carport, frittstående bod/lekehytte og flere uteoppholdsarealer, herunder delvis overbygd balkong og terrasse. Utvendige overflater og tomtearealer fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.07.2026	Eiendommen selges som fullmaktssalg, eierinformasjon er derfor begrenset.	Gjennomgått	6	Nei
Del med takstmann	16.07.2026		Gjennomgått	41	Nei
Fra Infoland	16.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	24.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	
2	27.07.2026	Ny befaring ble foretatt for å avklare fuktskade i gulvet i verksted. Noe endring i rapporten under gulv på grunn og rom under terreng.

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260091
Addresse	Øverlandsvegen 28		
Postnr.	6416	Sted	MOLDE
Selgers navn	Steinar Vestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

steinar vestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.07.2026

Signert av *Steinar Vestad*

Initialer selger:
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.07.2026 15:41

Eiendom 1506-27/442 Veslebo

Bruksnavn	Veslebo				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	11.11.1963	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1146 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	27	Beregnet areal	1036,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	442	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øverlandsvegen 28	6416 Molde	Tøndergård	Fuglset	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.11.1963	Skylddeling	1506-27/442	Mottaker	1146
		1502-27/434	Avgiver	-1146
01.01.2020	Omnummerering	1506-27/442	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	13453535			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	251/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.04.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	251/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

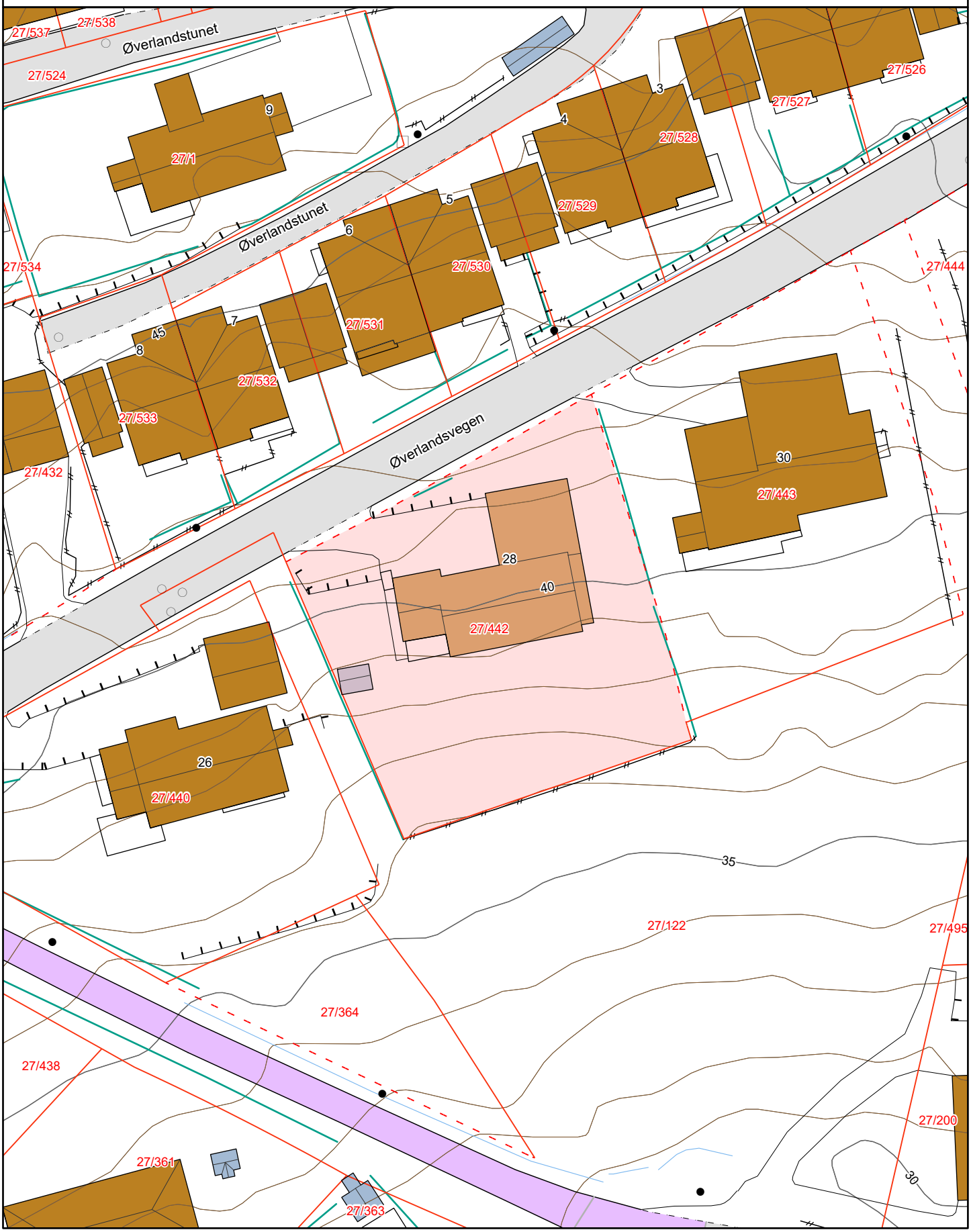
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0
U01	Underetasje	0	154/0	0/0	154/0

Oversiktskart

Adresse: **Øverlandsvegen 28, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/27/442/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1037 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.07.2026



Matrikkelkart

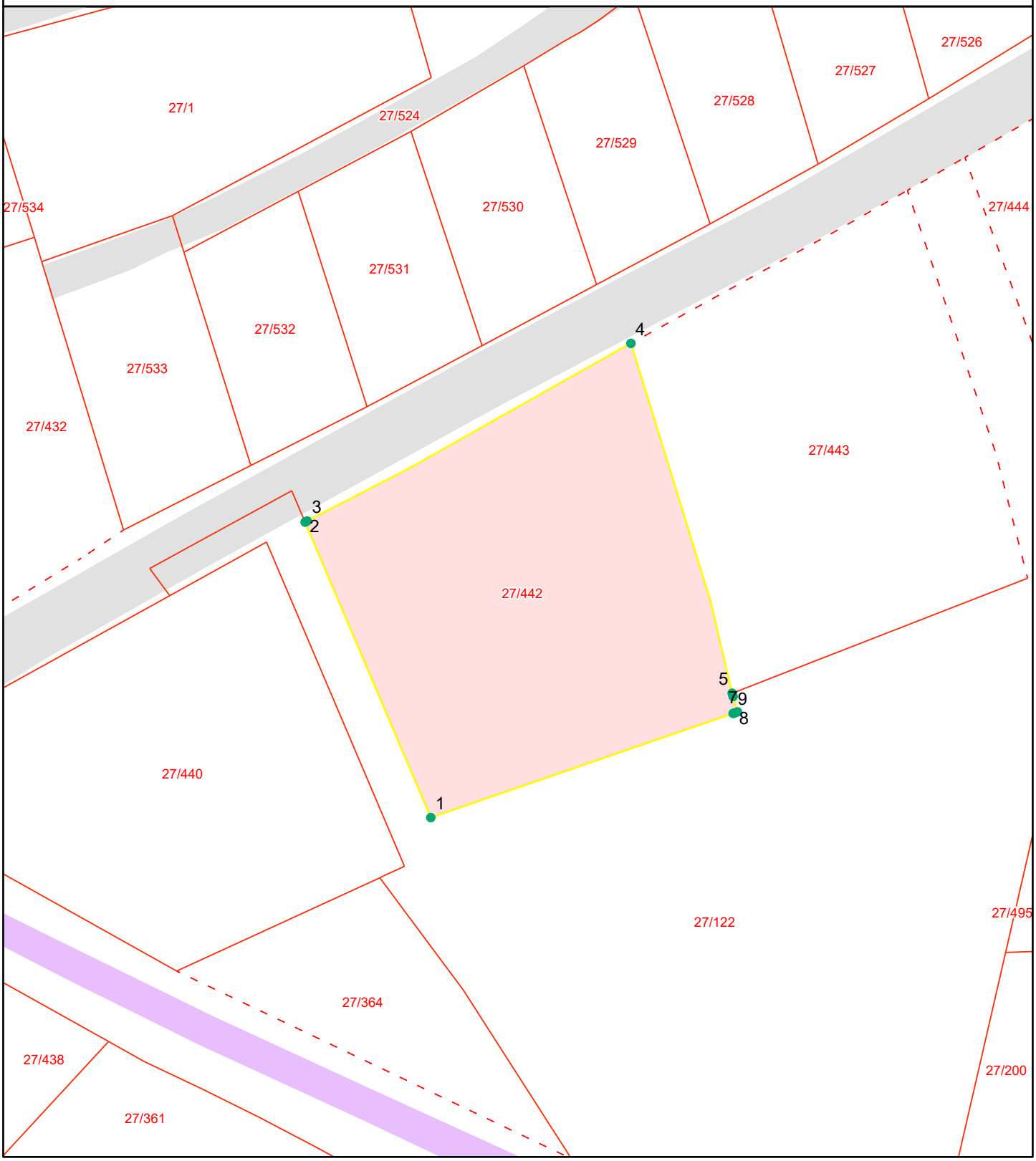
Adresse: **Øverlandsvegen 28, 6416 Molde**
Gnr/bnr: **1506/27/442/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1037 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.07.2026

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: 1037 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958398.18	408375.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.65	0
2	6958425.41	408363.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.22	0
3	6958425.51	408363.84	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	34.14	0
4	6958441.88	408393.72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	33.64	0
5	6958409.64	408403.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.31	0
6	6958409.34	408403.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.48	0
7	6958407.92	408403.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.3	0
8	6958407.82	408403.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.14	0
9	6958407.78	408403.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.56	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 27/442
Adresse: Øverlandsvegen 28
Dato: 07.07.2026
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: 07.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	442	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverlandsvegen 28, 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** 1 037 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 037 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

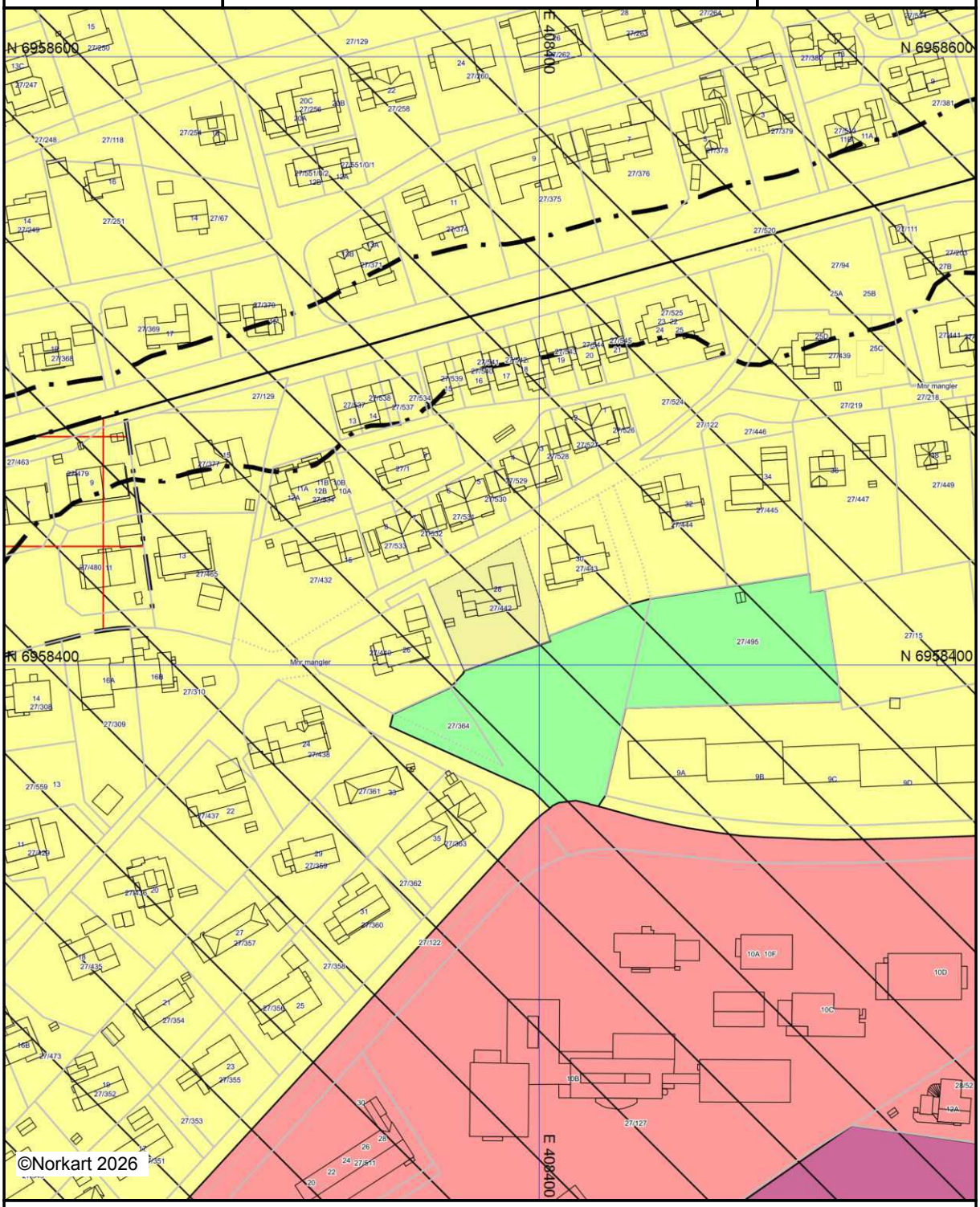
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/442
Adresse: Øverlandsvegen 28
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2000

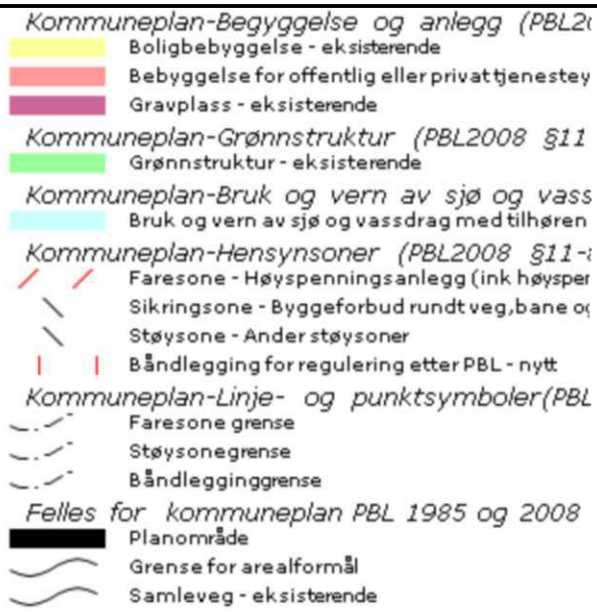
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for 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

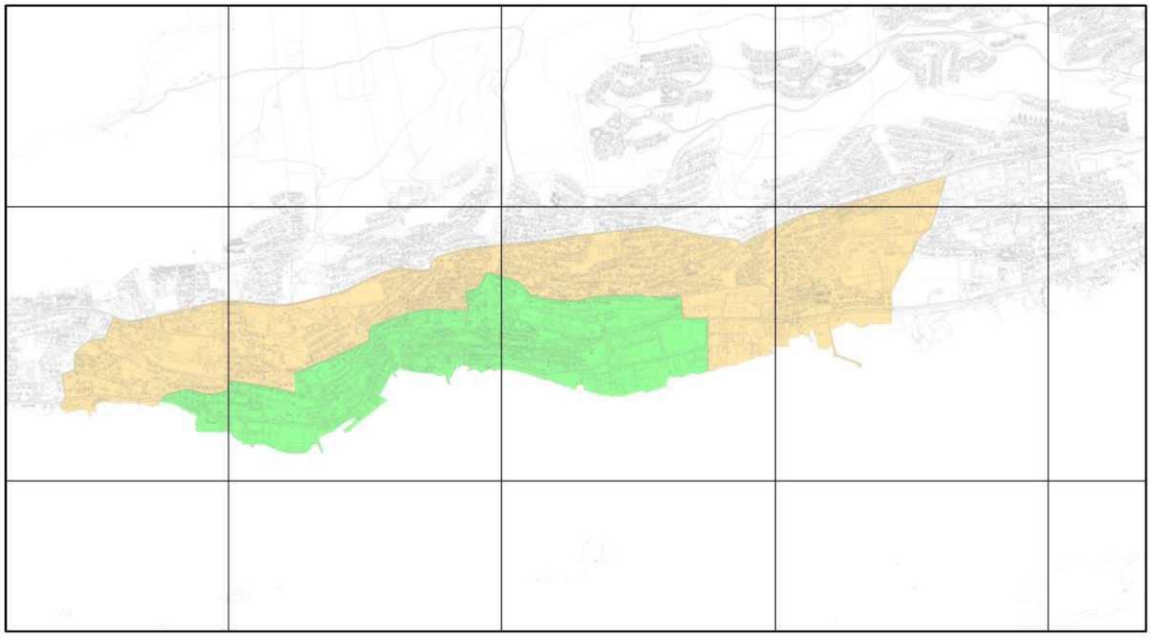
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

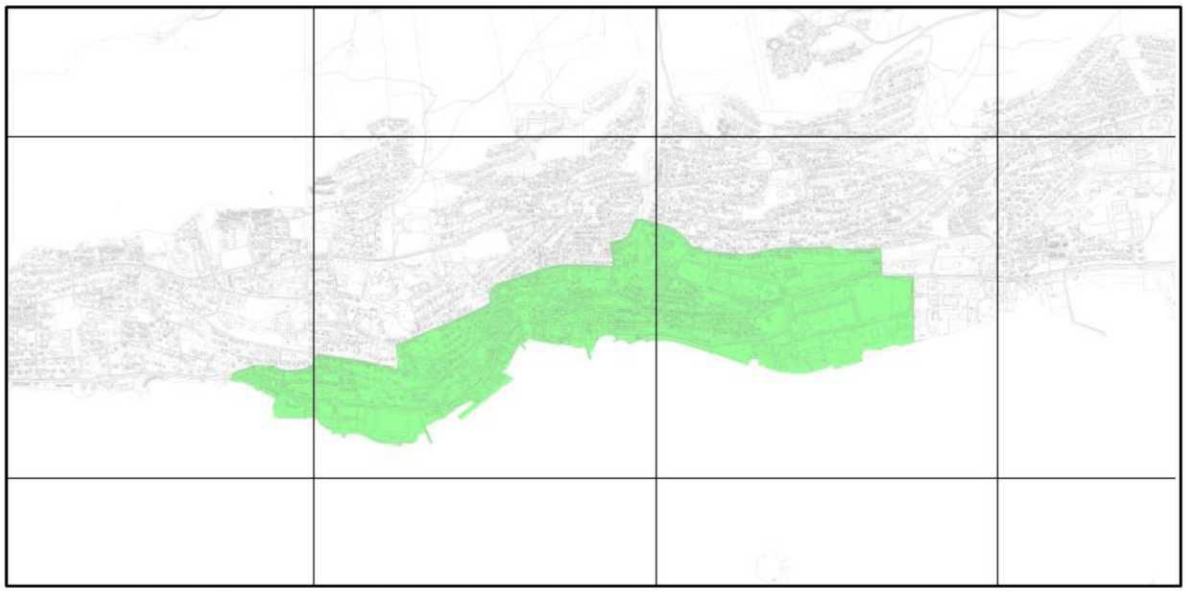
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

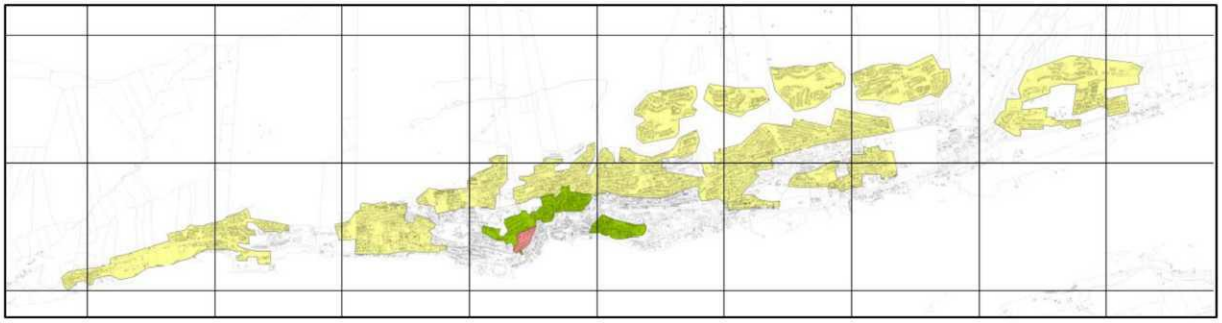
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

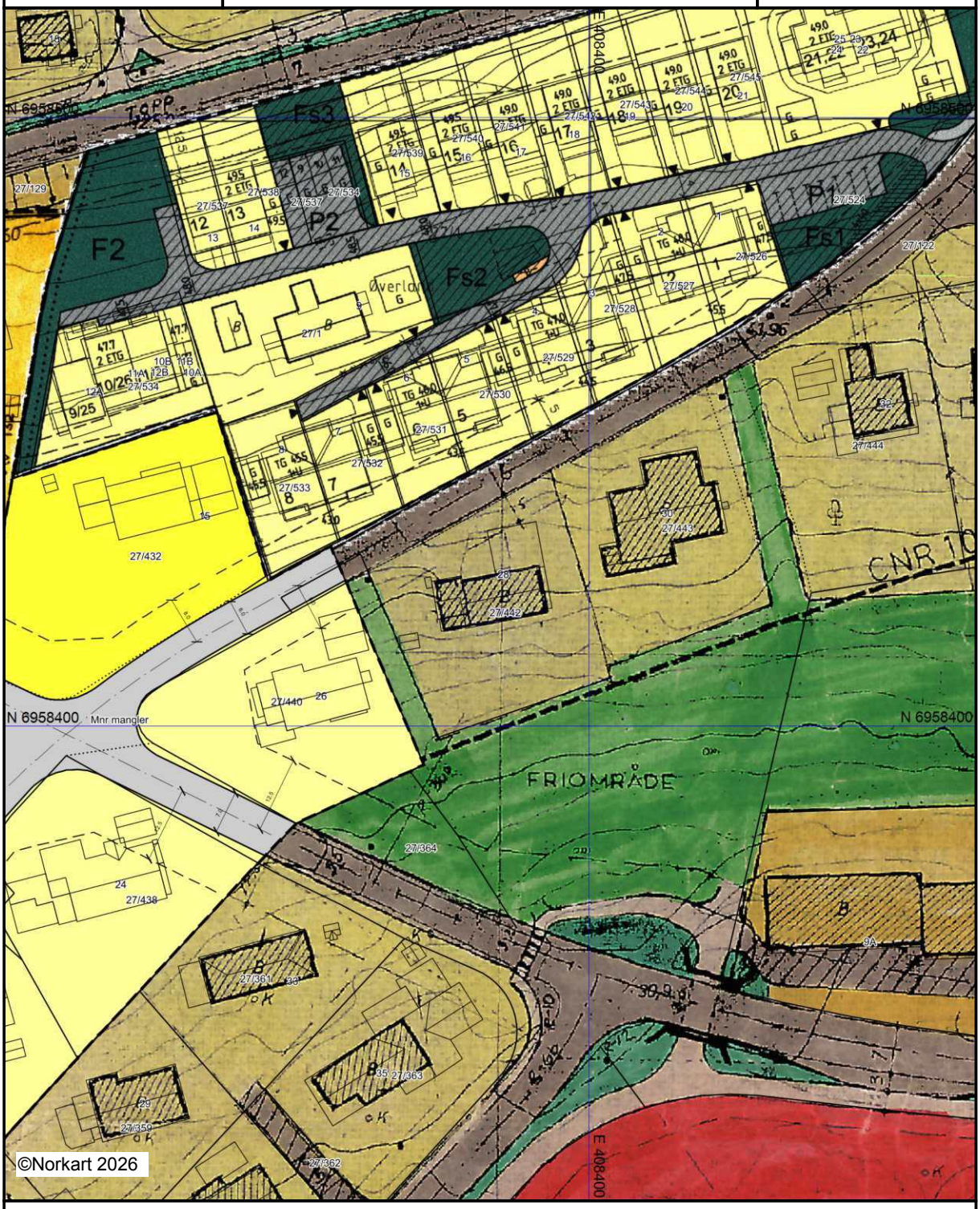
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/442
Adresse: Øverlandsvegen 28
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

TEGNFORKLARING:

§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - OMRÅDE FOR ÅPEN VILLAMESIG 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
   - FLOMSARLIG AREAL

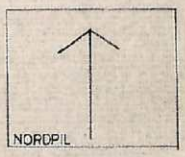
6. SPESIA OMRÅDER
   - OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN, ANLEGG
   - OMRÅDE FOR KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG

§ 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 INNGAR 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	24-6-74	B. råd. Vedtatt off utlegging. Ben. av 1gangs innk. protester
2	2-9-74	B. råd. Vedtatt endringer 2.gang off.utl. Ben. av 2gangs innk. protester
3	22-11-74	B. råd. Vedtatt endringer 3.gang off.utl. Ben. av 3gangs innk. protester
4	21-2-75	B. råd. Vedtatt endr. 4.off. utl. Ben. av 4.innk. protester 252
5	18-2-75	Brådsvedtatt 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 justering av reg. området, vegføring, gangveger, fellesveger, arealbruk m.m.
3	21-2-75	Endring av vegføring Frænav-Tønderø i hht B. råds vedtak s. 118/75.
4	25.11.75	Endring av regulerings grensen i hht K sak 112/75

MÅL=1:1000

1274

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

Reguleringsplanforslag

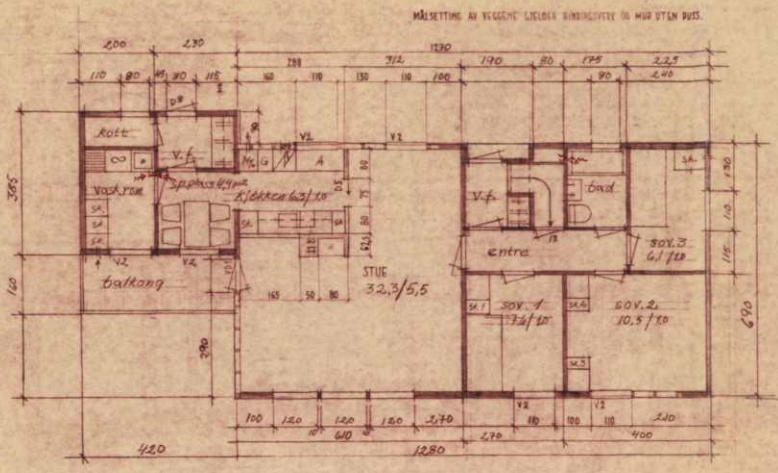
Eiendom: 27/442
Adresse: Øverlandsvegen 28
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

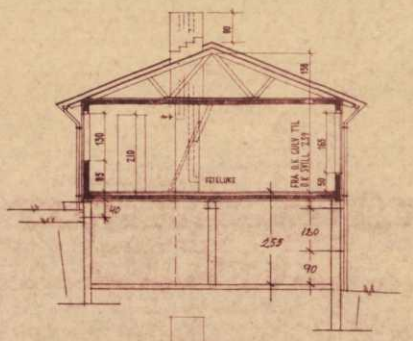


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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



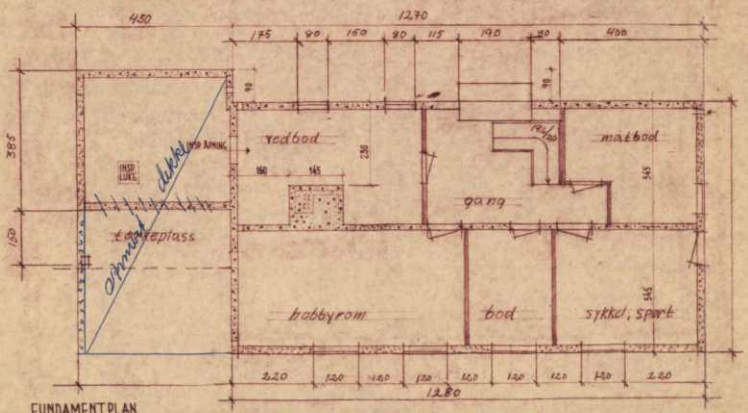
PLAN AV 1STE ETASJE

BADEGULV: SE BD BLAD 3101.



SNITT GJ. TILBYGG

10,95 + 2,80 Lil vegg



FUNDAMENTPLAN

NB. de arbeidsleggninger som hører til typen er ikke korrigert i samsvar med omtegningen

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEM GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 12/5-67 SAK 285/67

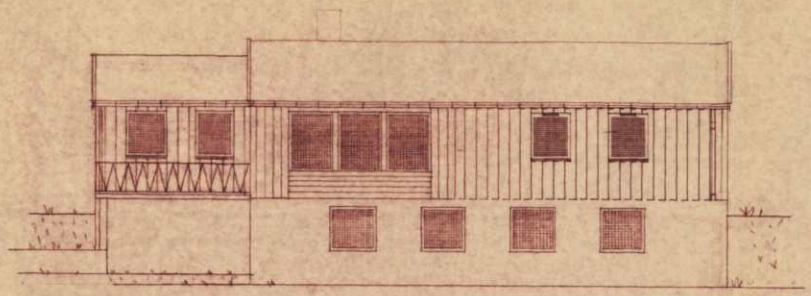
BYGGHERRE DAGFINN VESTAD

STED ØVERLAND TOMT MOLDE

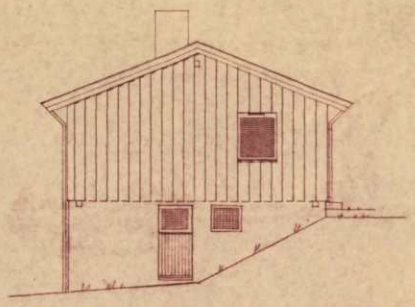
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

113+ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

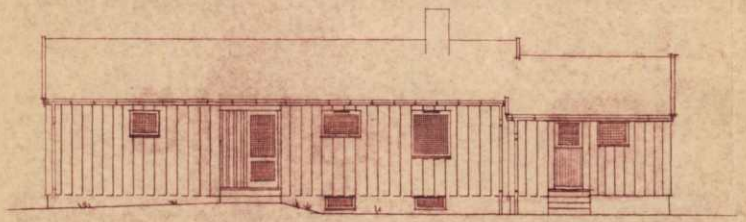
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.
omtegnet 28.2.1967



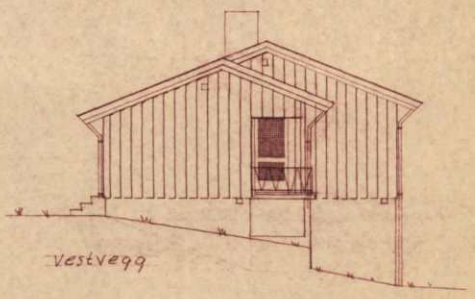
sydvegg



østvegg



nordvegg



vestvegg

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 12/5-67 SAK 285/67

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITTER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE DAGFINN VESTAD

STED ØVERLAND TOMT MOLDE

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

113+ TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962
omtegnet 28.2.1967

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB-IV/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig

Byggherre: Dagfinn Vestad

Eiendom: ..... *g.nr.* 27 *b.nr.* 113

Arbeidssted: Øverlandsvegen.

Ansvarshavende: Dagfinn Vestad

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved 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 april 1970
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: i Øverlandsvegen.

kloakkledning: " "

renovasjon: .....

Pipeattest må innleveres før 1/8-69.

innflytting kan skje den: Er foretatt.

Molde, den 8/4-1969.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Malingsarbeid i vaskerom og 1 soverom.
2. Montering av ventiler.
3. Innredningsarbeid i kjeller.
4. Elektrisk installasjon i kjeller.
5. Puss av utvendig kjellermur.
6. Vegg eller port i sydvegg under terrasse.
7. Støp og puss av utvendige trapper.
8. Puss av terrasse og montering av rekkverk.
9. Fullføring av tak over terrasse og veggparti ved hovedinngang.
10. Montering av taknedløp.

11. Helle på pipetopp.

12. Fullføring av utvendig malingsarbeid.

13. Støp av kjellerhals.

14. Noe planering og tilfylling.

15. Fjerning av anleggsskur.

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

12. mai 1967.

SAK nr. 285/67.

Oppføring av enebolig på eiendommen 27/113.

Anmelder: Dagfinn Vestad.
Byggherre: Dagfinn Vestad.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate ca. 105 m^2 i 1 etasje på eiendommen gnr. 27, bnr. 113, Øverlandsvegen.

Vedtak:

Byggemelding med tegninger godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter og på følgende vilkår:

1. Blir vann- og kloakkledninger gående over andres eiendommer, må erklæring innhentes.
2. Alle bygg, også garasjer, må oppføres innenfor byggelinjen i regulert strøk.
3. For vaskerom, bad og vannklosett skal det være vanntett golv, eller vanntett belegg, de første med tilstrekkelig fall og avløp.

   Vaskerommet skal ha særskilt avtrekk for damp. Kfr. forskriftene kap. 44, § 3.
4. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskrifter for piper og ildsteder.

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

   Før arbeidet tar til, må følgende være ordnet:

5. Gjenpart av nabovarsel for tilstøtende eiendommer og gjenboere må forelegges bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 94.
6. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.
7. Registrering fra fylkesforsyningsnemnda må innhentes.
8. Statiske beregninger må forelegges byggekontrollen.
9. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen, som sammen med oppmålingsavdelingen foretar utstikking og angivelse av høyder. Kfr. byggeforskriftene kap. 54, § 2.
10. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingstillatelse av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

    Dagfinn Vestad godkjennes som ansvarshavende for eget bygg.

eksp.

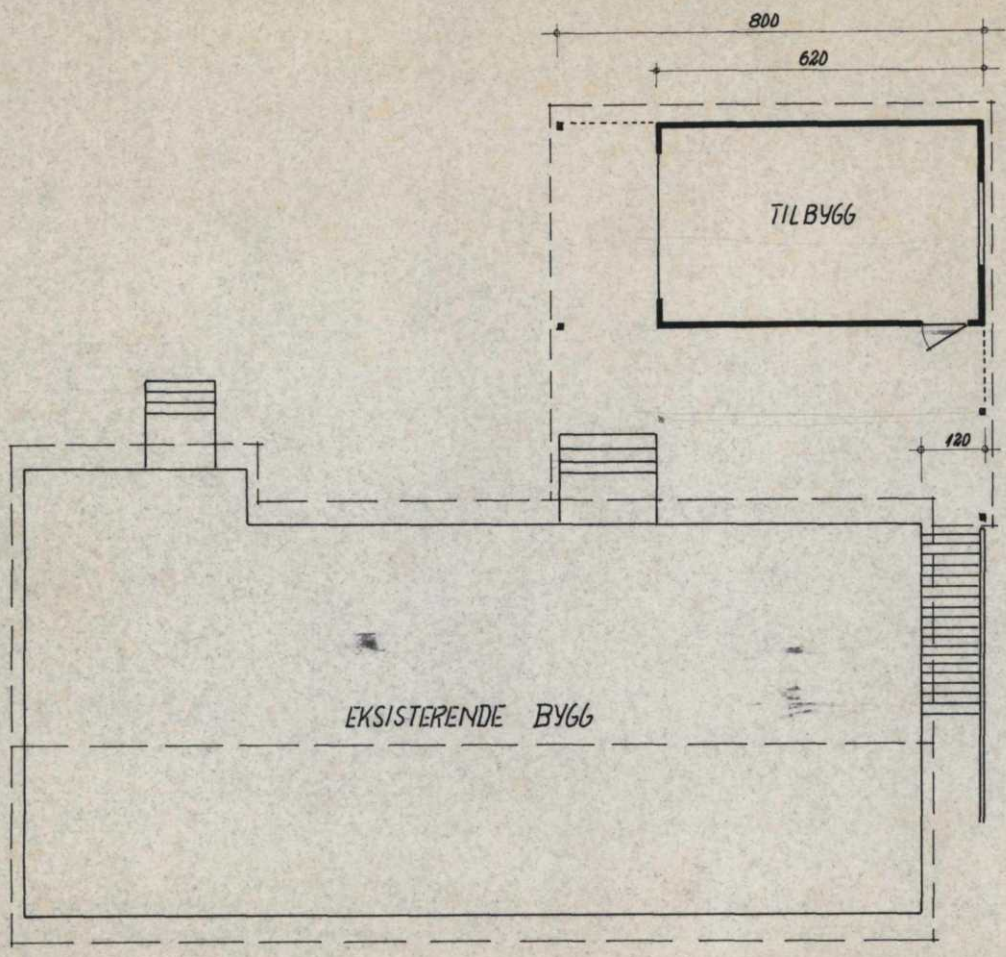
T. Haukebø S. Hustad A. Mordal

O. Nøst
bygningssjef

Sendes herr Dagfinn Vestad, Fagerlivegen 46, Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, den 22. mai 1967.

Otto Nøst

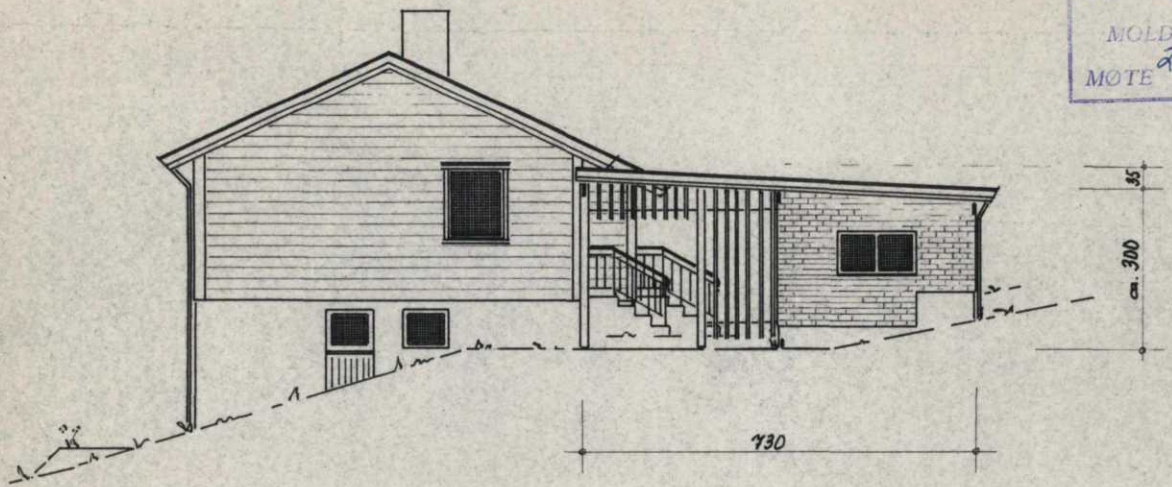


GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/4-72 SAK 293/72

GRUNNPLAN
1 : 100
ANMELDELSESTEGNING
TEGNING NR. 1

DAGFINN VESTAD ØVERLANDSVEIEN MOLDE GARASJETILBYGG

ÅLESUND, 11 MARS 1972
Trygve Vestad



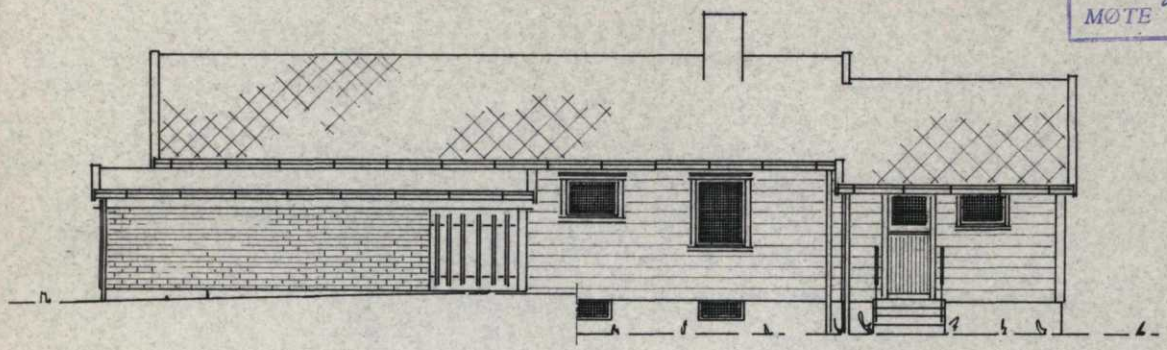
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/4-72 SAK 293/72

FASADE ØST
1 : 100
ANMELDELSESTEGNING
TEGNING NR.

DAGFINN VESTAD ØVERLANDSVEIEN MOLDE GARASJETILBYGG

ÅLESUND, 11. MARS 1972
Dagfinn Vestad

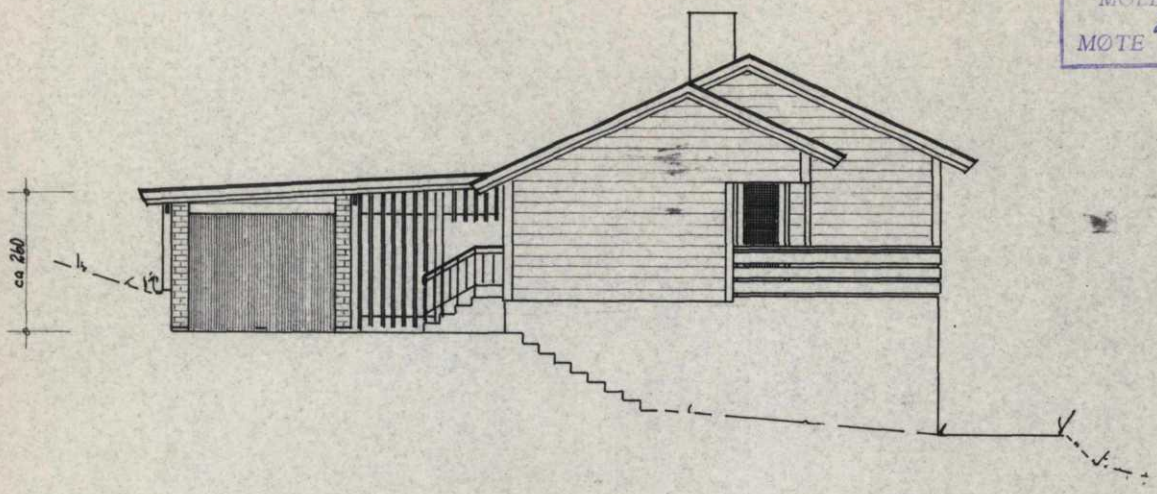
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/4-72 SAK 293/72



FASADE NORD
1 : 100
ANMELDELSESTEGNING
TEGNING NR. 3

DAGFINN VESTAD
ØVERLANDSVEIEN
MOLDE
GARASJETILBYGG

ÅLESUND, 11 MARS 1972
Trygve Vestad



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/4-72 SAK 293/72

FASADE VEST

1 : 100

ANMELDELSESTEGNING

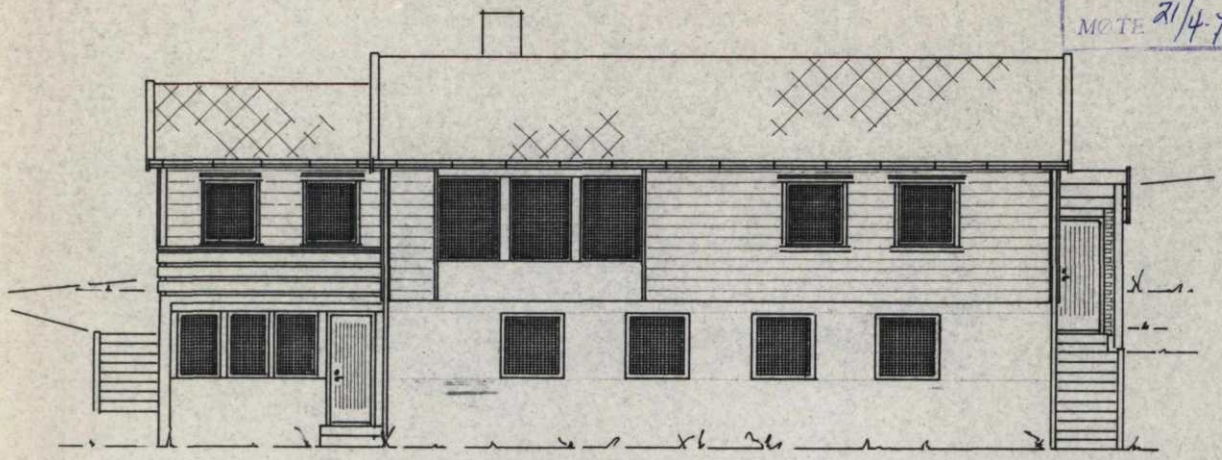
TEGNING NR. 4.

DAGFINN VESTAD

ØVERLANDSVEIEN
MOLDE

GARASJETILBYGG

ÅLESUND, 11. MARS 1972
Dagfinn Vestad



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/4-72 SAK 293/72

FASADE SYD
1 : 100
ANMELDELSESTEGNING
TEGNING NR. 5

DAGFINN VESTAD ØVERLANDSVEIEN MOLDE GARASJETILBYGG

ÅLESUND, 11. MARS 1972
Dagfinn Vestad

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 21. april 1972.

Sak 293/72 Oppføring av garasje m/overbygg i Øverlandsvegen 28.

Anmelder : Dagfinn Vestad
Byggherre: Dagfinn Vestad

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate 22 m2, samt takoverbygg for hovedinngang på eiendommen Øverlandsvegen 28 i Molde.

Innstilling:

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

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. I regulert strøk må alle bygg oppføres innenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
2. I garasje som tilbygg til huset med vegger av mur og himling av tre, må taket kles innvendig med tennvernende kledning i minst klasse A.10, og med støpt golv, og god ventilasjon i overensstemmelse med forskriftenes kap. 38:532.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

3. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
4. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Dagfinn Vestad godkjennes som ansvarshavende for oppføring av egen garasje.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

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

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Dagfinn Vestad, Øverlandsvegen 28, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 24. april 1972.

Otto Nøst

(Tidl. gnr. 27/113)

G.nr. 27 Br.nr. 442 F.nr. L.nr.: 1250 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: 8 /10 - 63 Tingl. / - Kartf. av: / - Tingl. 16 / 10 - 63

Eier:	Vestad, Dagfinn	**Veslebo**	
Hjemmels- inneh.:		**Øverlandsvegen 28**	
Eiend. festet til:			

Eiendommens art: Areal: 1.145,9 m² Skyldmark: 0,01

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 27 Br.nr. 1 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.													
	G.nr.												
	Br.nr.												

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.: Kjöpt av Laud Överland.

Servitutter:

Vedtekter:

Heftelser:

Takst: 1969 - 49.500,- enebolig	Meld.kass.: 28/1-66 (for ~~tomten~~)	Vann-avgift pr. år kr.:	
Piper, art, antall: 8.000,- Tomt	—«—	Feie-avgift « « «	
Merknad:		Renholds-avgift « « «	

Antall W.C. stk.
» bad »

Areal av kjeller m²
» » I etg. »
» » II » »

_____
_____ m² à kr.
Havevànning »
Storfe stk. à kr. 4,— »
Forbruk gjennom måler m³ »
..... »
..... »
Sum kr. _____

Situasjonsskisse

H 28705 KARDEX

Innfl.till. for enebolig 8/4-69.

Byggesak nr.	285/67	655/67	293/72,
Anmeldt / godkj. / påbeg. / ferdig	11/5-67, 12/5-67	19/9-67, 22/9-67	12/4-72, 21/4-72,
Byggherre	Dagfinn Vestad		
Ansvarshavende	Dagfinn Vestad		Dagfinn Vestad
Art bygning/byggearbeid	Enebolig	Forandring av vegg i kjeller.	garasje
Konstruksjon	Tre		sementblokker
m² beb. fl. / ant. etg. / leil. / rom	120 / 1 / 1 / 4		22
+ rom kjeller / loft / bebd. / ubebd.			
Ildsteder: Antall, art			
Minste avstand fra nabogr. / annen bygning / vei	4 m		
Aut. rørlegger			
Anmeldelse nr. / dato / erkl. tinglyst			
Tappekraner / bad / wc	1 / 1		
Andre tappeinnretninger			
Sept.tank / sluk / utskiller			
Andre avløpsinnretninger			
Dim. art.: Innlegg / Uttrekk			

Andre arbeider

Merknad:

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 27 B.nr.: 442 Øverlandsvegen 28 Eier: VESTAD, Dagfinn

29/4-72, søknad om plassering av garasjen utenfor byggelinjen.
5/5-72, sak 346, godkj. 4,30 m. fra Øverlandsvegen.

Vegstatuskart

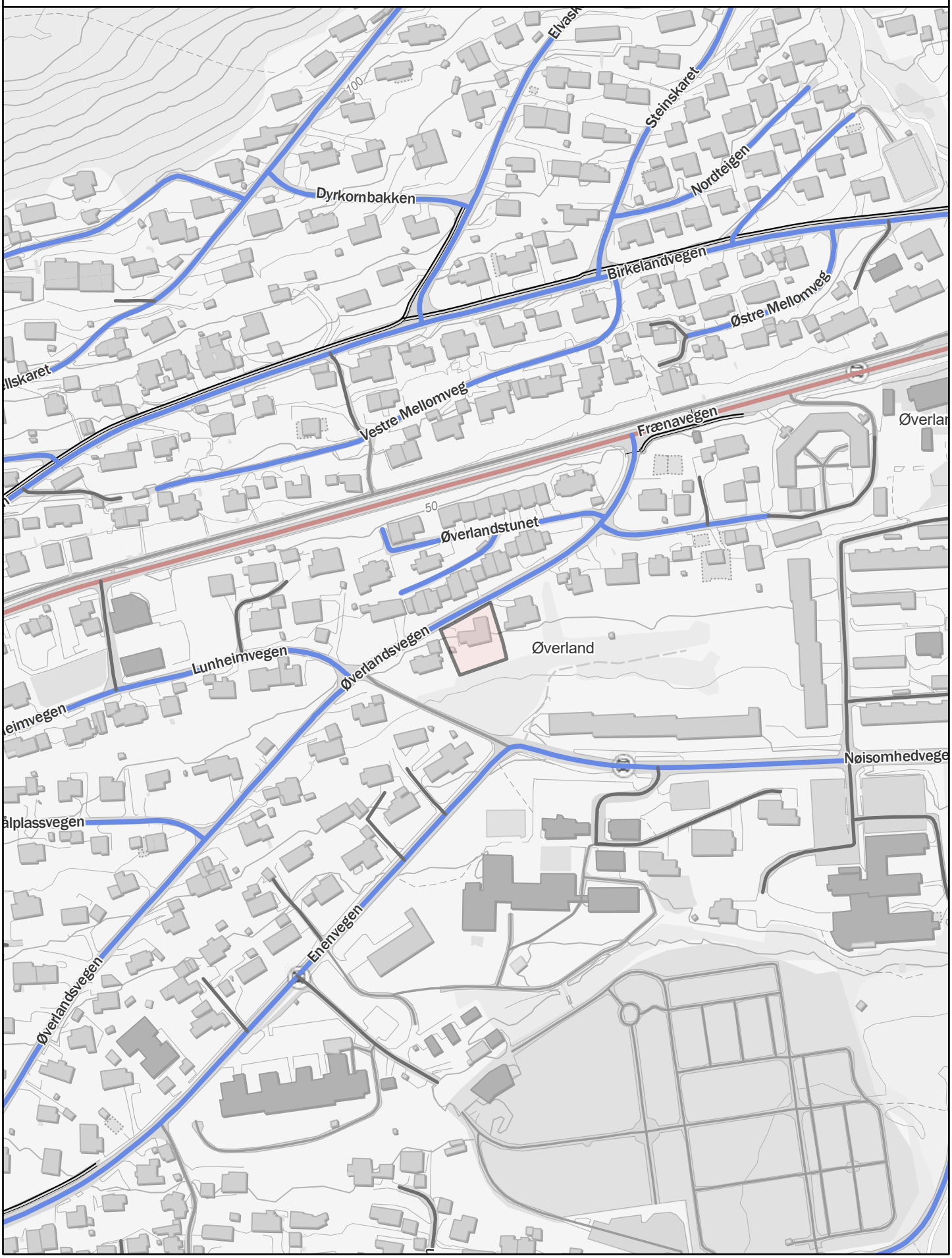
Kommune: Molde

Matr.nr. : 27/442/0/0

Adresse: Øverlandsvegen 28, 6416 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 07/07/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Utskriftsdato: 07.07.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	442	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverlandsvegen 28, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	7 057,12 kr
Eiendomsskatt	9 258,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	6 391,48 kr
Sum	**29 166,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	251 m2	12.63	1/1	0 %	3 169,38 kr	1 584,70 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	251 m3	12.70	1/1	0 %	3 186,70 kr	1 593,35 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	251 m2	15.01	1/1	0 %	3 766,88 kr	1 883,45 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	251 m3	14.60	1/1	0 %	3 665,85 kr	1 832,92 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	1 647,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	677,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	638,13 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	382,40 kr
eSkatt - Boliger	0%	2677500 Prom	3.60	1/1	0 %	9 639,00 kr	4 819,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	251 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**30 118,86 kr**	**15 059,45 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.

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: 08.07.2026

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:	**442**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øverlandsvegen 28, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 29.05.2026
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 23.06.2026
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

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

Kommentar:
Det er avtalt feiing 10.07.2026.

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

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

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

Dato: 09.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**27**	Bnr:	**442**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øverlandsvegen 28, 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.

Dagbok nr. 4352 11. NOV. 1963
Romsdal sorenskriverembete

MÅLEBREV

FRA

BOLSØY KOMM. INGENIØRKONTOR

Kart nr. 1250

Kart

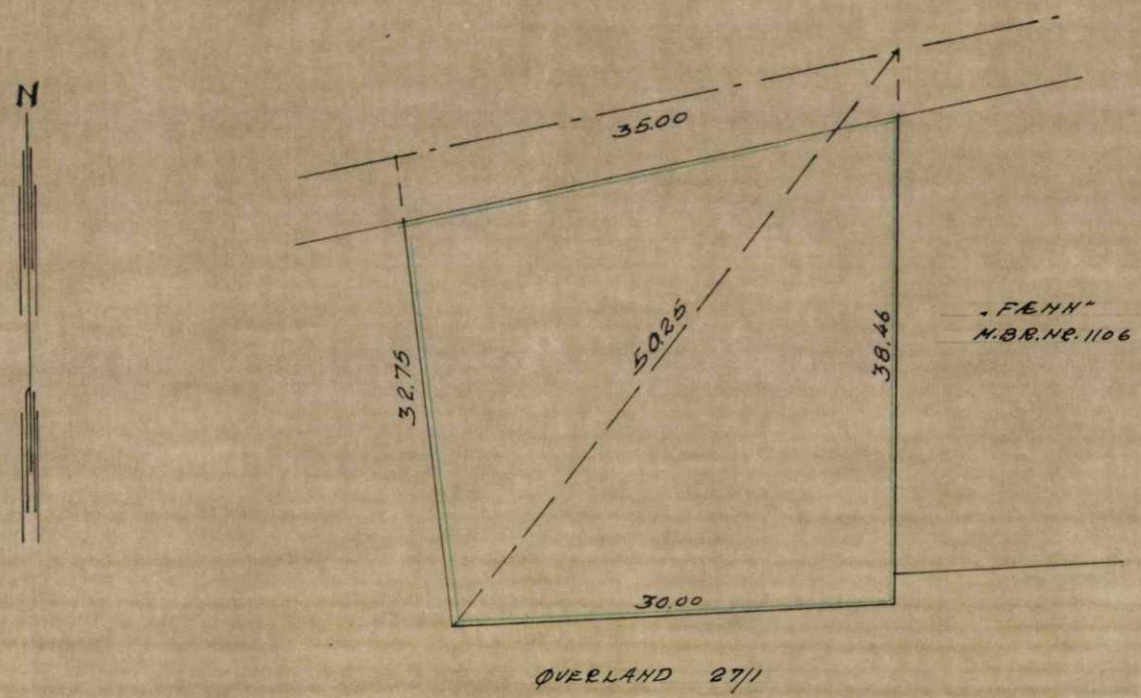
over parsell "Veslebo" Lnr. 113

av gnr. 27, bnr. 1, Øverland i Bolsøy herred

Målestokk 1 : 500.

Areal 1.145,9 m²

Derav veggrunn 157,0 m²



Oppmålingsgebyr kr. 50,-

Kartvitnepenger « 1,50

kr. 51,50

J.nr
Kart 1250

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

Tirs-dag den 8. okt. 19 63 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gnr. 27, bnr. 1 Øverland,
av skyld mark 2,24 i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Laud Øverland

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet

For oppmålingssjefen: Simon Nes.

Ved forretningen møtte:

Eier og selger: Laud Øverland.

Kjøper: Dagfinn Vestad.

Nabo: Ingen, da det er målebrev på tilstøtende grunn.

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

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

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.

Skylden for den n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,23 Den n fraskilte del er gitt bruksnavn: "Veslebo".

Forretningen sluttet.

Fredr. Olaussen
Skylddelingsmann

Simon Nes
Skylddelingsmann

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Bolsøy kommune
kommuneingeniørs

Kommuneingeniør

Dagbok nr. 4431 16. NOV. 1963
Romsdal sorenskriverembete.

12/10-63

Stm. kr. 601,- kassert her ~~idag~~

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Laud Øverland, Øverland, Molde,

født 11/10 1906 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Dagfinn Vestad

født 7/8 1934 *(Datum og årstall)*

Kons. 113

min/vår eiendom "Veslebø"

g.nr. 27 *br.nr.* ..... *av skyld mk.* ..... *i* Bolsøy *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 5.900,- -kronerfemtusennihundre 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen kan ikke bebygges med høgere hus enn 1½ etasje.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

Molde den 9.oktober 1963

Laud Øverland

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Laud Øverland
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ketil Solli
l.flm.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Molde den 9/10 1963

Johanne Øverland

Til vitterlighet:

1. Ketil Solli
l.flm.
2.

LENSMANNEN I BOLSØY MOLDE

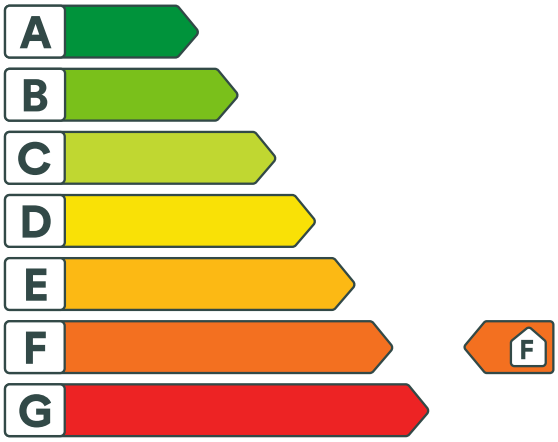
[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

enova

Energiattest



Adresse **Øverlandsvegen 28, 6416 MOLDE**	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323755**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13453535**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **442**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **239,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **308,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 360 kWh**

Øverlandsvegen 28, 6416 MOLDE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øverlandsvegen 28, 6416 MOLDE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

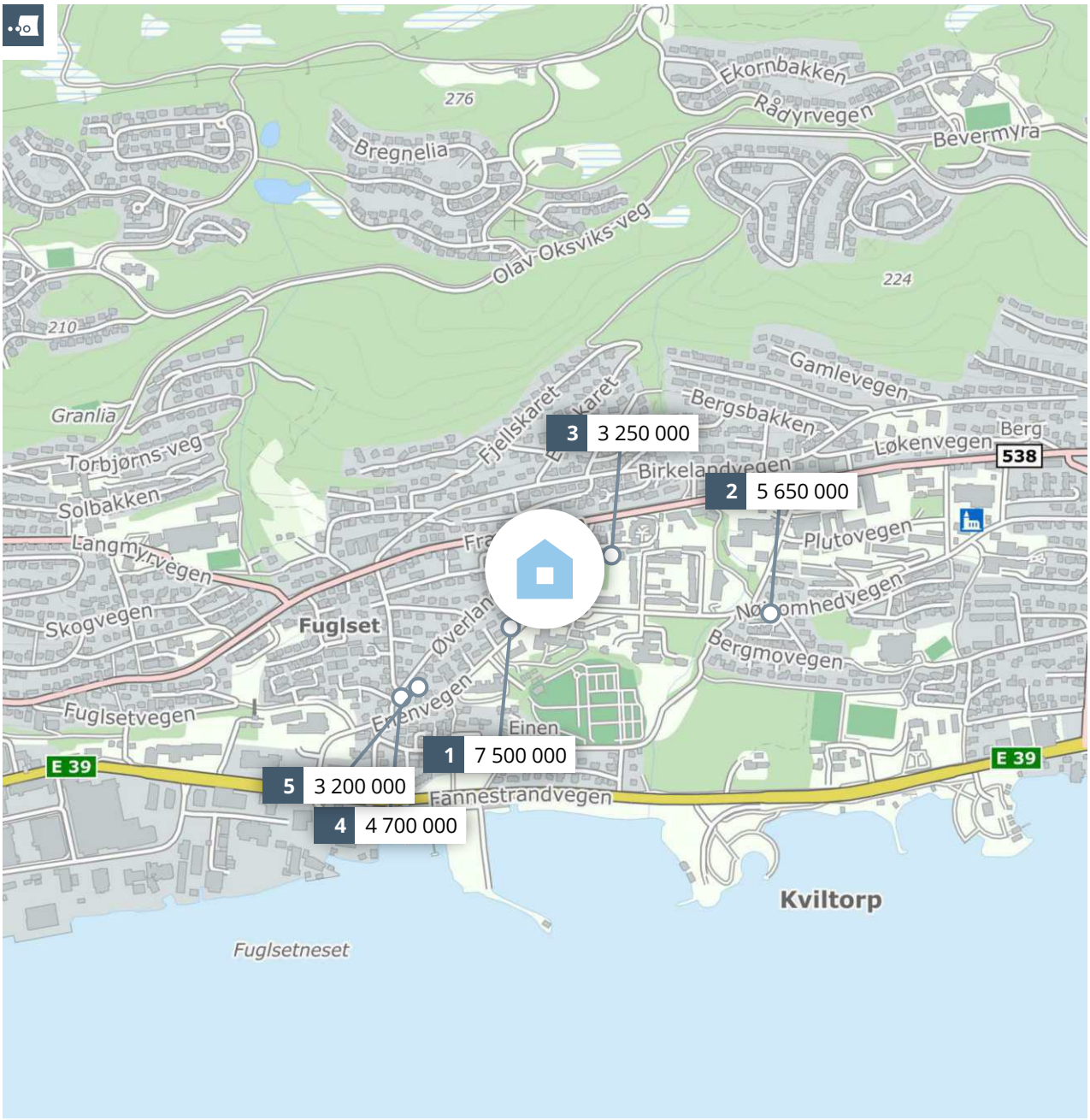
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

ØVERLANDSVEGEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 14.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øverlandsvegen 28, 6416 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 27 BNR 442 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS TØNDERGÅRD

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	20 476
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	29 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Enenvegen 25 349 m² 1973 888 m² 5 sov	08.04.2026	7 000 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**21 490**
2	Nøisomhedvegen 20 180 m² 1966 1 125 m² 4 sov	17.02.2026	4 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**31 389**
3	Øverlandsvegen 38 108 m² 1900 1 360 m² - sov	09.12.2025	-	**3 250 000**	-	3 250 000	**30 093**
4	Øverlandsvegen 2 226 m² 1948 895 m² 4 sov	16.05.2023	5 000 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**20 796**
5	Øverlandsvegen 4 113 m² 1947 1 008 m² 4 sov	26.05.2023	3 370 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**28 319**

Verdivurderingen gjelder en enebolig som kun har hatt en eier siden byggeåret 1969. Boligen har svært god beliggenhet i østre bydel, med fri utsikt til det vakre Moldepanoramaet. Den store tomten grenser til friområde mot sør og til gangvei mot vest. Innvendige overflater og faste bygningsdeler er i hovedsak av eldre dato, men boligen fremstår som funksjonell og ivaretatt, med en kombinasjon av opprinnelige løsninger og senere oppgraderinger. Modernisering til dagens standard er allikevel påregnelig.

Eneboligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, gang, vindfang, bad, 3 soverom og garasje.

Kjeller/underetasje: Gang m/trapp, toalettrom, 2 boder, 2 innredet rom, hobbyrom/kjellerstue, teknisk rom/bod og verksted og vindfang/svalgang.

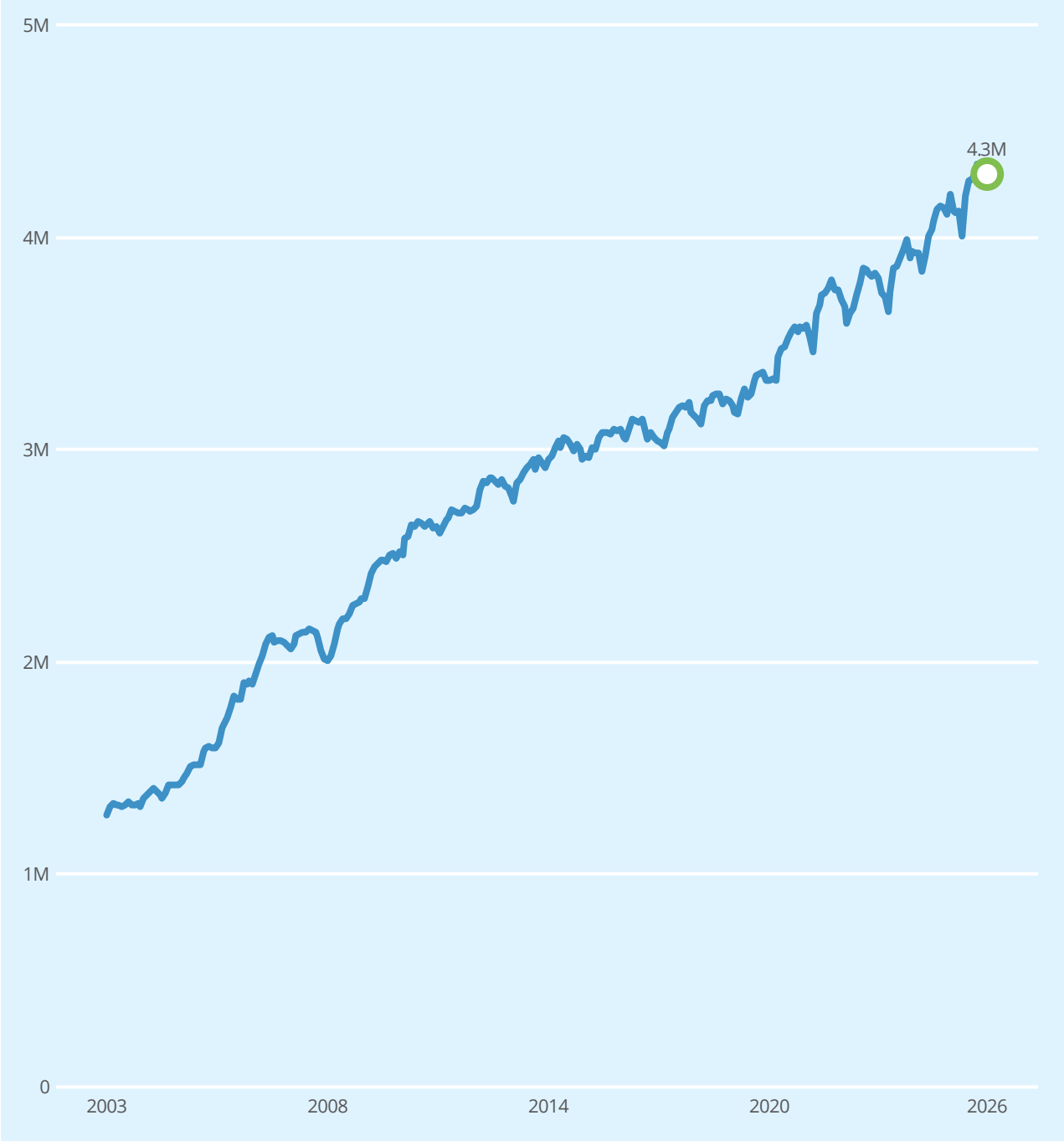
Garasje og parkering på egen tomt.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 6416 MOLDE nå

2
eneboliger til salgs

4.8M

4 550 000 Prisantydning i snitt

4.4M

4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

159
dager

Eneboliger solgt i 6416 MOLDE siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

5 406 000 Salgspris i snitt

5 391 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 582 MOLDE kommune i snitt siste 12 mnd

25 533 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

20 476 Øverlandsvegen 28
Totalpris 4 300 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øverlandsvegen 28, 6416 Molde
Gnr. 27, Bnr. 442, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

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

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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