

Moltemyra 1

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 4 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 119/126 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Moltemyra 1

Flott familiebolig med god standard, 3 sov,
nærhet til marka og kort vei til bhg/skole

Adresse	Moltemyra 1 6429 MOLDE
Prisantydning	Kr 4 900 000,-
Omkostninger	Kr 141 490,-
Totalpris	Kr 5 041 490,-
BRA-i/BRA Total	119/126 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998
Soverom	3

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Moltemyra 1!

Eiendommen ligger i et familievennlig område med kort avstand til barnehager, skoler og offentlig transport. Her får du nærhet til flotte turområder og en rolig atmosfære, perfekt for både familier og etablerere.

Boligen er oppført i 1998 og har et bruksareal på 126 m² fordelt på to etasjer. 1. etasje ble betydelig modernisert i 2022 med nytt kjøkken fra Kvik, ny peis og oppgraderte overflater i hovedetasjen – alt gjort av fagfolk. Planløsningen inkluderer stue, kjøkken, hall, bad, bod og tre soverom. Utearealet består av en sydvendt terrasse på 37 m² med utgang fra stue/kjøkken, veranda på 3 m² fra loftstue og en carport på 24 m².

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	31
Vedlegg	34
Budgivning	124

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Høgnakken, ca. 2,5 km nordøst for Molde sentrum. Området er kjent for sin nærhet til flotte turområder og har en trygg og hyggelig atmosfære med lite støynivå og trafikk. Det er kort avstand til offentlig transport, med bussholdeplass for linje 702 og 703 kun 0,1 km unna, og Molde Lufthavn Årø er tilgjengelig på 12 minutter med bil.

Servicemuligheter i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Coop Prix Granlia og Bunnpris & Gourmet Fuglset, begge innenfor en radius på 1,8 km. For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i området, som Nordbyen skole (2,8 km) og Mobarn Høgnakken barnehage (0,5 km).

ADKOMST

Eiendommen ligger i Høgnakken, ca. 2,5 km nordøst for Molde sentrum. Det er kort vei til flotte turområder, bussforbindelse og barnehage. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



























Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Moltemyra 1, 6429 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0132/26

SELGER

Øyvind Hole Holmé
Jeanette Bratholm Gjelstenli

MATRIKSEL

Gårdsnummer 26, bruksnummer 691, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 26, bruksnummer 677, sameietype realsameie, ideell andel 1/21.
i Moltemyra Sameie med orgnr.: 913716973 i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter C.

TOMT

Eiet tomt på 437 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterrasse, prydbusker, belegningsstein etc. Parkering i carport.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1998

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1998.

Byggegrunnen består av fjell, og boligen er oppført med plate på mark. Fundamentene er naturgitt skjult, med en grunnmur i betong eller blokker. Det legges til grunn at byggegropen er utført med drenerende masser og at det er etablert korrugerte drenerør langs sålen, tilbakefylt med puk og drenerende masser.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning fra byggeår og nyere tid.

Takkonstruksjonen er et saltak, utført som en sperrekonstruksjon med mønedrager. Undertaket består av Brettex-plater, og taket er tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp er utført i metall. Skorsteinen har et heldekkende pipebeslag.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Gulvet mot grunnen er et støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonssperre.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt nyere fabrikkmalte trevinduer beslått med aluminium på utsiden. Hovedytterdøren er malt og fra byggeåret. Balkongdøren i loftstuen er en malt tredør med to-lags glass. I tillegg er det en skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Eiendommen har en sydvendt veranda i tre med utgang fra loftstuen, en sydvendt markterrasse i tre med utgang fra stue/kjøkken, og en terrasse ved inngangspartiet.

En utvendig bod er oppført med støpt gulv, vegger kledd med platekledning og himling kledd med plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

- Andre utvendige forhold - Utvendig bod

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i nedre del av vegg mot yttervegg.

Forhøyede fuktverdier er målt i området, og veggplaten er fuktpåvirket.

Det er opplyst at ytterveggskledningen på aktuell fasade nylig er skiftet,

og at forholdet kan være relatert til tidligere fuktinntrenging. På

befaringstidspunktet kunne det ikke verifiseres om forholdet skyldes

historisk skade med pågående uttørring eller om det fortsatt

forekommer fuktinntrenging i konstruksjonen.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Holm Elektro, Allsidig Bygg og VVS Team

Beskrivelse: Bad 2 etg: montert vedlikeholdsfritt vindu i 2020 av Allsidig Bygg, Holm Elektro montert fuktstyrt vifte i 2019, nye spotter av samme firma med dimmer i 2024. Bad/vaskerom 1.etg: Fuktstyrt vifte i 2022 - Holm Elektro (boligmappe). Nytt toalett montert - VVS Team (boligmappe).

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

Ja

Beskrivelse: Carport: Høst 2019 merket små fuktrenne inne i carport på svarte plater ved veldig mye nedbør hvor det ikke er kledning over inngangsdør. Meldte forsikringssak og utbedret dette. Blybeslag var årsaken, ikke montert godt nok oppunder kledning fra carport mot vestvegg. Ingen utslag annet enn fuktrenner, men permanent utbedring foretatt og forsikring benevnte dette som konstruksjonsfeil under bygging. Beslag skiftet. Samtidig skiftet vi hele kledning vestvegg begge etasjer til heldekkende bord, samt vinduer bad og soverom. Bod ute: observert 1 mørkere parti nede ved vegg i venstre hjørne. Dette partiet har vi sett siden innflytning i 2013 og har ikke utviklet seg.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Holm Elektro og lelektro

Beskrivelse: Ifølge med oppussing av første etasje i 2022 ble mekanisk vifte på loft frakoblet men ikke fjernet. Endring/tilføyning/merking i sikringsskap ifølge med oppussing av første etasje i 2022, montering av varmpumpe med egen bryter ute ved varmpumpe og endring i sikringsskap ifm med installasjon av elbil-lader i august 2023.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 12.03.2019, dokumentasjon i Boligmappa utstedt av Istad.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: lelektro

Beskrivelse: Montert av lelektro august 2023. Defa Smartlader. Samsvarserklæring datert Boligmappa 5/9-2023.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Faglært venn

Beskrivelse: Faglært venn utvidet terrasse. Doble støtter til rekkverk og kraftigere bjelkelag enn standard for å hindre snøpåvirking. Møre Royal (grå) dekke lagt.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Fast innbetaling på 1250 kr pr måned til strøm gatelys, brøyting og TV/internett. Disse prisene kan bli mindre justert via styret i sameiet ved økte brøytekostnader eller endringer i TV/internett-avtale eller behov for vedlikehold av mindre omfang. Faktura utstedes fra regnskapsfirma til hver husstand.

Kommentar fra selger: 1. etasje oppusset i 2022 ved bruk av Terje Kvalvaag, Stig Vågseter, Snekker Team, Mathisen VVS, Holm Elektro. Kjøkken, ny peis, nytt tak, vegger, gulv, lys med appstyring. Endring av fasade med innsetting av dobbel skyvedør, søkt og godkjent av kommune via Allsidig Bygg v/Havnes.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Nye innfelte spotter med dimmer montert på bad i 2. etasje.

2023:

- Elbillader (Defa Smartlader) montert. Tilhørende arbeider i sikringskap utført.

2022:

- Omfattende oppussing av 1. etasje bestående av nytt kjøkken, nye overflater på vegger og himlinger, ny peisovn, nye gulv, ny belysning samt elektriske oppgraderinger.
- Ny kjøkkeninnredning med tilhørende elektriske og rørmessige arbeider.
- Ny peisovn med glassplate og tilhørende murerarbeider.
- Fuktstyrt avtrekksvifte montert på bad/vaskerom i 1. etasje.
- Nytt toalett montert på bad/vaskerom i 1. etasje.
- Mekanisk loftsvifte frakoblet og elektrisk anlegg delvis ombygget og merket i forbindelse med oppussing.
- Fasadeendring med innsetting av dobbel skyvedør. Tiltaket er opplyst omsøkt og godkjent av kommunen.

2020:

- Vedlikeholdsfritt vindu montert på bad i 2. etasje.

2019:

- Fuktstyrt avtrekksvifte montert på bad i 2. etasje.
- Lekkasje/fuktinnsig ved carport utbedret. Feilmontert blybeslag mot vestvegg ble skiftet.
- Vestfasade kledd om med ny heldekkende bordkledning. Vinduer på bad og soverom ble samtidig skiftet.

2016:

- Terrasse mot sør og vest er utvidet. Det er opplyst at det ble etablert kraftigere bjelkelag og doble støtter til rekkverk. Terrassebord av Møre Royal. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats/faglært hjelp.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Mindre reguleringsendring for Moltemyra (plan-ID 201119). Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse med feltnavn BKS.. 09.03.2012

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 (plan-ID K201401), med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 437 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Det er ikke registrert opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

Eiendommen er omfattet av hensynssone S_130 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass i kommuneplanen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, panelovner og gulvvarme i enkelte rom, inkludert badene.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport og på egen tomtegrunn. Det er også et par parkeringsplasser til gjesteparkering for "tunet".

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 03.04.1998.

Følgende arbeid gjenstod da brukstillatelse ble gitt:

1. Tetting med elastisk masse mellom benkplate og vegg i kjøkken.
2. Fullføring av flisarbeider i bad.
3. Fullføring av malerarbeider.
4. Innredning av bad på loft.
5. Montering av manglende listverk.
6. Montering av røykvarslere og brannslukkingsutstyr. MONTERES FØR INNFLYTTING.
7. Fullføring av rørlegger-og elektrikerarbeid.
8. Fullføring av garasje.
9. Oppsetting av utvendige trapper.
10. Nedløpsrørene skal kobles til grunnledningene.
11. Fullføring av utvendig malerarbeid.
12. Fullføring av terrengbehandling.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

03.04.1998.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og boligen har ikke radonsperre. Radonnivået er derfor ukjent.

INNHold

Loft:

BRA-i 52 kvm: Stue, 3 soverom og bad

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod

BRA-e 7 kvm: Bod med utvendig adkomst

TBA 43 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Kvik fra 2022 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er glassplate over kjøkkenbenk ved vask. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Hvitevarer som stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad loft:

Badet har flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredningen er av nyere årgang. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger. Det ble montert nye innfelte spotter i 2024. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad 1. etasje:

Badet er originalt fra byggeår og har flis på gulv med gulvvarme, flis og malt strietapet på vegger, og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: I loftet er det vinylbelegg av eldre årgang i stuen og laminatgulv av nyere årgang på soverommene. I hovedetasje er det flislagt gulv i hall/entré med gulvvarme, laminatgulv i stue/kjøkken og malt betonggulv i boden.

Vegger: I loftet er det malt tapet på vegger. I hovedetasje er det malte slette vegger i hall/entré og stue/kjøkken.

Himling: I loftet er det malt panel og plater i himlinger. I hovedetasje er det malt slett himling i hall/entré og stue/kjøkken, med listefritt i taket.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår/eldre årgang.

Stoppekran er plassert i innvendig bod.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmesentral: Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2018. Sist service ble utført i 2022.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i innvendig bod. Rommet har sluk.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med nye og gamle automatsikringer, og noen få sikringer fra byggeår. Anlegget er skjult med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod/tekniskrom.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfører i salget.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Følgende løsøre følger ikke med i handelen:

Stringhyller på kjøkken, stue og loftstue. TV-benk stue. Hyller, klesskap og pultter på soverommene.

AREALER

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad og bod

BRA-e: 7 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 52 m² Stue, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Sydvendt terrasse på ca 37 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Terrasse ved inngangsparti på ca 6 kvm.

Veranda med utgang fra loftstue på ca 3 kvm.

Carport er på ca 24 kvm. Carport er ikke måleverdig areal i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og er dermed ikke tatt med i oppsummering BRA.

Utvendig bod på ca 7 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 205,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Fakturert i 2025:

Avløp 3 542,70 kr

Feiing 708,74 kr

Renovasjon 5 744,76 kr

Vann 3 208,44 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 10 510,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 148 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 900 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 122 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 141 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 041 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/228/473/3:

Heftelser i eiendomsrett:

Ingen heftelser er registrert.

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

11.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

83975203

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Eiendommen er med i et realsameie - Moltemyra Sameie. Sameiet er for boligen som er tilknyttet felles "tun" med lekeplass, grøntområde og gjennomkjøringsvei/ tilkomstvei. Felleskostnader for sameie er kr 1.250,- pr mnd. og inkluderer tv- og internett, felles strøm, brøyting. Klipping av felles grøntområde går på rullering blant sameierne.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no
Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.95% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 1 950,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Oppdragstaker har rett til vederlag i samsvar med eiendomsmeglingslovens kapittel 7. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt direkte utlegg.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges

inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Brukstillatelse / Ferdigattest
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energijattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

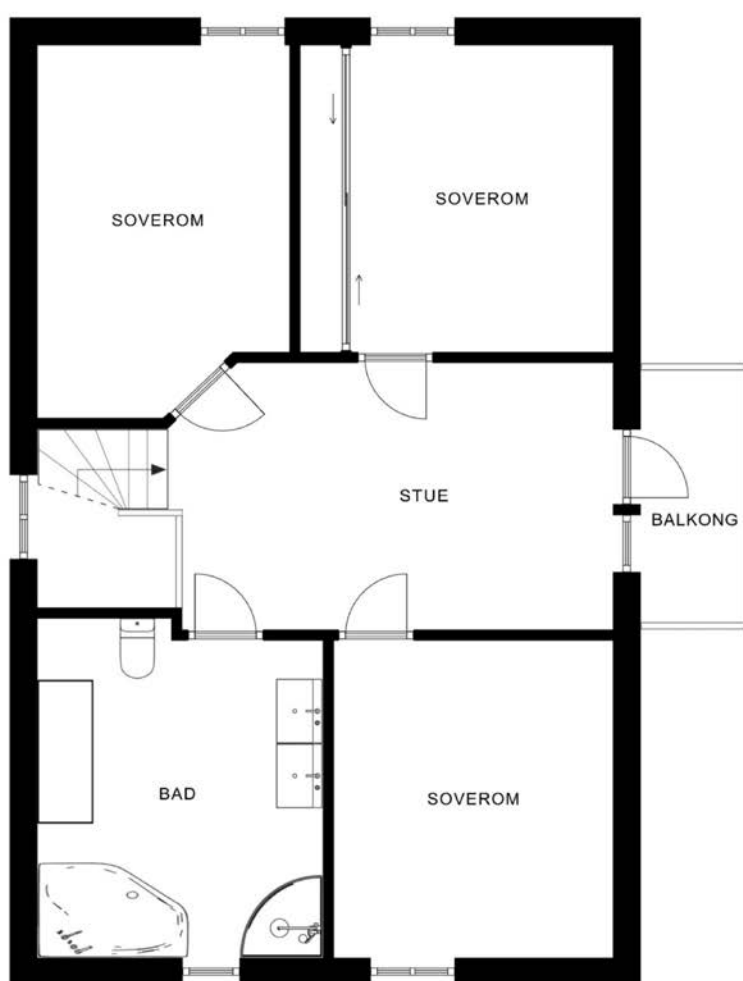
Plantegning dagens bruk/innredning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegning dagens bruk/innredning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MOLTEMYRA 1

Plantegning dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Brukstillatelse / Ferdigattest
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest
Nabolagsprofil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0132/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanette Bratholm Gjelstenli	Øyvind Hole Holmé
Gateadresse	
Moltemyra 1	
Poststed	Postnr
MOLDE	6429
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	83975203

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JBG, ØHH

1

Document reference: 15-0132/26

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad 2 etg: montert vedlikeholdsfritt vindu i 2020 av Allsidig Bygg, Holm Elektro montert fuktstyrt vifte i 2019, nye spotter av samme firma med dimmer i 2024 Bad/vaskerom 1.etg Fuktstyrt vifte i 2022 - Holm Elektro (boligmappe) Nytt toalett monter- VVS Team (boligmappe)

Arbeid utført av

Holm Elektro og Allsidig Bygg og Vvs Team

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Carport: Høst 2019 Merket små fuktrenne inne i carport på svarte plater ved veldig mye nedbør hvor det ikke er kledning over inngangsdør Meldte forsikringssak og utbedret dette. Blybeslag var årsaken, ikke montert godt nok oppunder kledning fra carport mot vestvegg. Ingen utslag annet enn fuktrenner men permanent utbedring foretatt og forsikring benevnte dette som konstruksjonsfeil under bygging. Beslag skiftet. Samtidig skiftet vi hele kledning vestvegg begge etasjer til heldekkende bord, samt vinduer bad og soverom Bod ute: observert 1 mørkere parti nede ved vegg i venstre hjørne. Dette partiet har vi sett siden innflytning i 2013 og har ikke utviklet seg.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifølge med oppussing av første etasje i 2022 ble mekanisk vifte på loft frakoblet men ikke fjernet Endring / tilføyning/ merking i sikringsskap ifølge med oppussing av første etasje i 2022, montering av varmepumpe med egen bryter ute ved varmepumpe og endring i sikringsskap ifm med innstallasjon av El bil lader i aug 2023

Arbeid utført av

Holm Elektro og lelektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

12.03.2019, dokumentasjon i Boligmappa ustedt av Istad

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Montert av lelektro aug 2023. Defa Smartlader. Samsvarserklæring datert boligmappe 5/9-2023

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært venn utvidet terrasse. Doble støtter til rekkverk og kraftigere bjelkelag enn standard for å hindre snøpåvirking. Møre Royal (grå) dekke lagt

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Fast innbetaling på 1250kr pr mnd til strøm gatelys, brøyting og tv/internett Disse prisene kan bli mindre justert via styret i sameiet ved økte brøytekostnader eller endringer i tv/ internett avtale eller behov for vedlikehold av mindre omfang. Faktura utstedes fra regnskapsfirma til hver husstand

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

1, etasje oppusset i 2022 ved bruk av Terje Kvalvaag, Stig Vågseter, Snekker Team, Mathisen VVS, Holm Elektro Kjøkken, ny peis, nytt tak, vegger, gulv, lys med appstyring, Endring av fasade med innsetting av dobbel skyvedør, søkt og godkjent av kommune via Allsidig Bygg v/Havnes

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jeanette Bratholm Gjelstenli	d43161cb42598f8530545 42023490f9d21dd486a	31.05.2026 19:43:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Holmé	7acc6f37ac60c81aebb22 9cf3e44bd744f38348a	31.05.2026 15:37:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0132/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Moltemyra 1 , 6429 MOLDE
 MOLDE kommune
 # gnr. 26, bnr. 691

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 06.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2412

Eiendomsverdi ref nr: RD2167

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Enebolig oppført i 1998. Boligen er oppført med støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonssperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er saltak utført som sperrekonstruksjon med mønedrager, undertak av Brettex og betongtakstein som takteking. Boligen har trevinduer med 2-lags glass, hvor flere vinduer i loftsetasjen er skiftet i nyere tid. Innvendig har boligen trebjelkelag som etasjeskiller, malte overflater, laminat, flis og vinylbelegg. Boligen har naturlig ventilasjon, luft-til-luft varmepumpe, elektrisk oppvarming/gulvvarme i enkelte rom og varmtvannsbereder plassert i innvendig bod.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak tekket med betongtakstein fra byggeår, renner og nedløp i metall, heldekkende pipebeslag og fastmonterte stigetrinn til skorstein. Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning fra byggeår og nyere tid. Boligen har flere terrasser/verandaer, herunder sydvendt veranda fra loftstue, sydvendt markterrasse og terrasse ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen overflater med laminat, flis, vinylbelegg, malte vegger, malt panel/plater og slette himlinger. 1. etasje er betydelig modernisert i 2022. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betonggulv på kultet grunn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i loftsetasje og bad/vaskerom i 1. etasje. Badene har flislagte gulv med gulvvarme, sanitærutstyr, mekanisk avtrekk via fuktstyrte vifter og tilluft under dør. Begge våtrommene er i hovedsak fra byggeår, med enkelte nyere installasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2022 og har innredning fra Kvik med glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer, glassplate over kjøkkenbenk, komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp. Avtrekk er utført med kullfilter integrert i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør fra ulike tidsepoker, avløpsrør av plast fra byggeår og naturlig ventilasjon via vindusventiler/veggventiler. Det er luft-til-luft varmepumpe i stue, varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår og elektrisk anlegg med senere oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Byggegrunn er opplyst/vurdert som fjell, og boligen er oppført med plate på mark. Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert å være av plast/PEL og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og radonnivået er ukjent. Rekkverk ved balkong i loftet har lavere høyde enn dagens krav.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg, og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

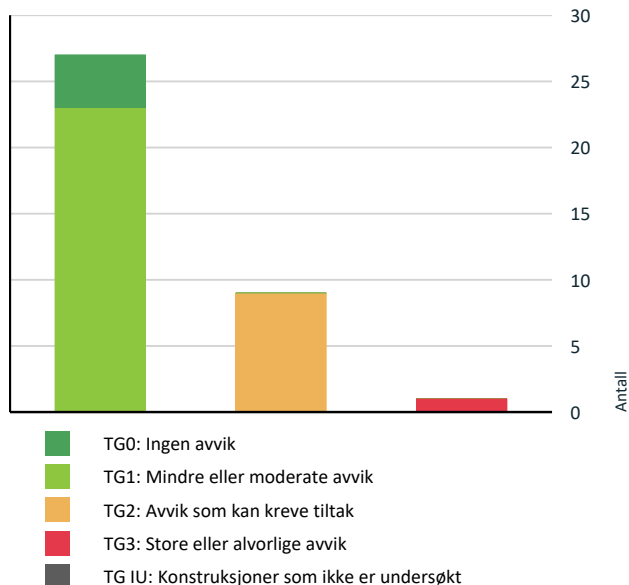
[Gå til side](#)

Enebolig

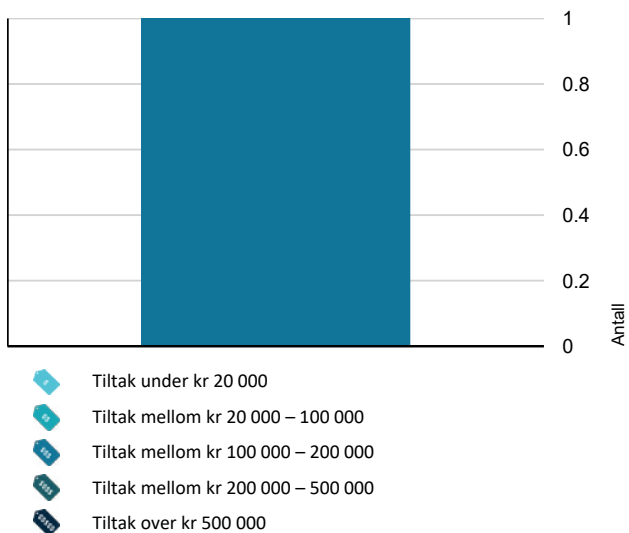
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - Utvendig bod [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

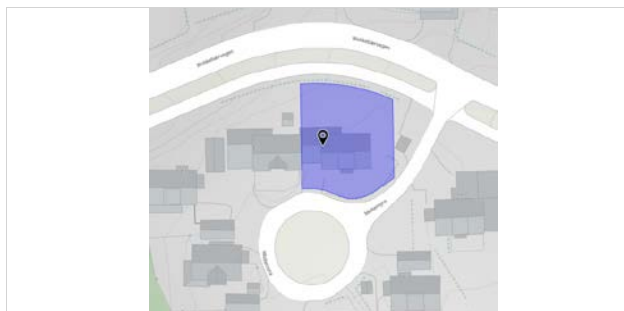
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal til god standard sett opp mot alder og bruk. 1. etasje er i stor grad modernisert i 2022 med nytt kjøkken, nye overflater, ny peisovn, belysning og elektriske oppgraderinger. Kjøkkenet har moderne innredning fra Kvik med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring. Våtrommene er hovedsakelig fra byggeår, men med enkelte nyere installasjoner som baderomsinnredning, avtrekksvifter, toalett og belysning. Tekniske installasjoner består i hovedsak av kobberør og avløpsrør av plast fra byggeår, samt nyere varmepumpe og elbillader.

Vedlikehold

Boligen fremstår godt vedlikeholdt. Utvendig kledning er fra byggeår og nyere tid. Takterrasse/markterrasse er utvidet i 2016. Takteking og undertak er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt. Det er utført flere moderniseringer i perioden 2016–2024, og boligen fremstår jevnlig oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Terrasse mot sør og vest er utvidet. Det er opplyst at det ble etablert kraftigere bjelkelag og doble støtter til rekkverk. Terrassebord av Møre Royal. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats/faglært hjelp. Kilde: Egenerklæringsskjema.
------	---------------	---

2019	Modernisering	Fuktstyrt avtrekksvifte montert på bad i 2. etasje. Utførende: Holm Elektro. Kilde: Egenerklæringsskjema. Lekkasje/fuktinnsig ved carport utbedret. Feilmontert blybeslag mot vestvegg ble skiftet. Kilde: Egenerklæringsskjema. Vestfasade kledd om med ny heldekkende bordkledning. Vinduer på bad og soverom ble samtidig skiftet. Kilde: Egenerklæringsskjema.
2020	Modernisering	Vedlikeholdsfritt vindu montert på bad i 2. etasje. Utførende: Allsidig Bygg. Kilde: Egenerklæringsskjema.
2022	Modernisering	Omfattende oppussing av 1. etasje bestående av nytt kjøkken, nye overflater på vegger og himlinger, ny peisovn, nye gulv, ny belysning samt elektriske oppgraderinger. Utførende: Holm Elektro AS, Mathisen VVS AS, Murmester Terje Kvalvaag AS samt øvrige håndverkere opplyst av eier. Kilde: Fremlagte fakturaer, pristilbud og egenerklæringsskjema. Ny kjøkkeninnredning med tilhørende elektriske og rørmessige arbeider. Utførende: Holm Elektro AS og Mathisen VVS AS. Kilde: Fakturaer datert 2022. Ny peisovn med glassplate og tilhørende murerarbeider. Utførende: Murmester Terje Kvalvaag AS. Kilde: Fremlagte fakturaer datert 2022. Fasadeendring med innsetting av dobbel skyvedør. Tiltaket er opplyst omsøkt og godkjent av kommunen. Utførende: Allsidig Bygg. Kilde: Egenerklæringsskjema. Fuktstyrt avtrekksvifte montert på bad/vaskerom i 1. etasje. Utførende: Holm Elektro AS. Kilde: Egenerklæringsskjema. Nytt toalett montert på bad/vaskerom i 1. etasje. Utførende: VVS Team AS. Kilde: Egenerklæringsskjema. Mekanisk loftsivte frakoblet og elektrisk anlegg delvis ombygget og merket i forbindelse med oppussing. Utførende: Holm Elektro AS. Kilde: Egenerklæringsskjema og fremlagte fakturaer.

Tilstandsrapport

2023	Modernisering	Varmepumpe installert med utvendig sikkerhetsbryter. Utførende: Holm Elektro / Ielektro. Kilde: Egenerklæringsskjema. Elbillader (Defa Smartlader) montert. Tilhørende arbeider i sikringskap utført. Utførende: Ielektro. Kilde: Egenerklæringsskjema. Samsvarserklæring opplyst å foreligge i Boligmappa.
2024	Modernisering	Nye innfelte spotter med dimmer montert på bad i 2. etasje. Utførende: Holm Elektro AS. Kilde: Egenerklæringsskjema.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år.

Undertaket er utført med Brettex undertakplater fra byggeåret. Brettex er et diffusjonsåpent undertakssystem med forventet teknisk levetid på ca. 25-30 år. Levetiden avhenger imidlertid sterkt av takets ytre tilstand, spesielt med tanke på fuktbelastning over tid. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller behov for tiltak på kort sikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Oversiktsbilde av taktekking. Takset fremstilles å være i god stand alder tatt i betraktning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

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

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Utstyr på tak

Beskrivelse

Fastmonterte stigertrinn til skorstein.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Bordkledning er fra byggeår og nyere tid. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført som sperre konstruksjon med mønedrager. Lufting fra rafter. Undertak av brettex som er et diffusjonsåpent undertak, fullisolert tak. Lufting av takkonstruksjon med spalte mellom undertak og yttertak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.



Oversiktsbilde av taktekking.

Tilstandsrapport



Fuktmåling. Ikke utslag på fukt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår hovedsaklig, nye fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside i badet og alle tre soverommet i loftet, disse vinduene har også 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør fra byggeår med elektronisk kodelås, malt balkongdør i tre med to-lag glass med utgang fra loftstue, døren er fra byggeår. Skyvebalkongdør i malt tre med to-lags glass som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag med utgang fra stue/kjøkken an nyere årgang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 3 kvm med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 37 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Terrasse ved inngangsparti på ca 6 kvm.

TG 2 Andre utvendige forhold - Utvendig bod

Beskrivelse

Boden er oppført med støpt gulv og vegger kledd med platekledning. Himlingen er kledd med plater. Rommet benyttes som bod/lager og er innredet med fastmonterte hyller langs veggene. Belysning er etablert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i nedre del av vegg mot yttervegg. Forhøyede fuktverdier er målt i området, og veggplaten er fuktpåvirket. Det er opplyst at ytterveggskledningen på aktuell fasade nylig er skiftet, og at forholdet kan være relatert til tidligere fuktinntrenging. På befaringstidspunktet kunne det ikke verifiseres om forholdet skyldes historisk skade med pågående uttørking eller om det fortsatt forekommer fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare skadeårsak og omfang. Dersom fuktpåvirkningen skyldes aktiv fuktinntrenging, kan dette over tid føre til nedbrytning av materialer. Eventuelle utbedringstiltak bør vurderes etter nærmere kartlegging av konstruksjonen og kontroll av fuktutviklingen over tid.



Fuktskadet veggplate i boden mot nordvest. 22,6 vektprosent er vått.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I loftet er det vinylbelegg av eldre årgang i stuen, laminatgulv av nyere årgang på soverommene, malt tapet på vegger, malt panel og plater i himlinger. I hovedetasje er det flislagt gulv i hall/entré med gulvarme, i stue/kjøkken er det laminat gulv, boden har malt betonggulv. Malte slette vegger og himling i hall/entré og stue/kjøkken, listefritt i taket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:

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

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Håndløper på vegge er ikke montert, selger har håndløper lagret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i stor grad originalt fra byggeår, baderomsinnredning er av nyere årgang. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling.

Vurdering av avvik:

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

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 utføring eller lister i tre i våtsoner vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Vindu plassert i område definert som våtsone.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er helt flatt, dvs det er ikke fall til slukene. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger.

Speilet har integrert belysning hvor lyset er defekt. Bryter med snørløsning er plassert i nedre høyre hjørne av speilet. Forholdet har i liten grad hatt betydning for bruk av badet da det i 2024 ble montert nye innfelte spotter av Holm Elektro som gir tilfredsstillende belysning i rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flis på gulv med gulvvarme, flis og malt strietapet på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis og malt strietapet på vegger. Tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 2 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 2 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom.

Det er en del bom i flisene ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent om det er membran i gulvet, ikke synlig membran i sluken. Veggene i våtsone har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

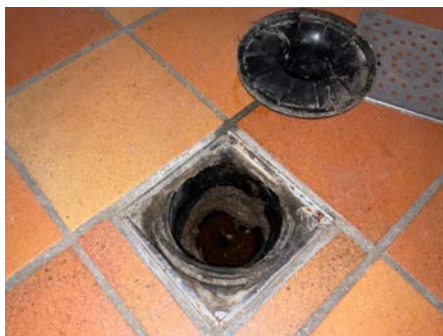
Våtrommet er utført med malingsystem (glassfiberstrie og maling), som etter dagens krav ikke anses som et tilstrekkelig tett sjikt i våtsone. Løsningen mangler dokumentert membran/tettesjikt med kjent funksjon og levetid. Selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring, innebærer konstruksjonsløsningen en forhøyet risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. I henhold til NS 3600 vurderes forholdet som et vesentlig avvik fra dagens krav og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet med etablering av godkjent tettesjikt/membran i henhold til gjeldende krav, jf. TEK17. Selv om det ikke er registrert skader ved befaring, vil dagens løsning kunne medføre en økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med normal vedlikeholds- og oppgraderingsplan for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Kvik, nytt i 2022. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys og kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved vask. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

Løsningen fungerer for normal bruk, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard for kjøkkenventilasjon, hvor avtrekk fra kokeseone normalt føres direkte til friluft, eventuelt i kombinasjon med balansert ventilasjon i nyere bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i innvendig bod.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på rørøpplagget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørforinger og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2018. Sist service utført i 2022, faktura foreligger.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i innvendig bod. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge berederen fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres lekkasjer eller andre symptomer på svikt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje eller plutselig funksjonssvikt over tid, og fremtidig utskifting bør forventes. Ved eventuell utskifting anbefales ny bereder installert i henhold til dagens krav, inkludert fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør.

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 forenklete 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

Sikringsskap med nye og gamle automatsikringer, noen få sikringer fra byggeår. Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod/tekniskrom. Sist elkontroll utført av Istad i 2019, det ble den gang ikke påpekt avvik med anlegget, det er gjort omfattende arbeid på anlegget etter kontrollen i 2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår, det er skiftet en del sikringer etc.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nærværende eieres eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark, hvor gulvet ligger over omkringliggende terreng. Utførelse av byggegrop og oppbygning er ikke kjent. Basert på normal byggeskikk på oppføringstidspunktet legges det til grunn at byggegropen er utført med drenerende masser, samt at det er etablert korrugerte drenerør langs såle, tilbakefylt med puk og drenerende masser.

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.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt 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.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og boligen har ikke radonsperre. Radonnivået er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelt behov for radonreducerende tiltak.

Rekkverk ved balkong i loftet har lavere høyde enn dagens krav. Det anbefales å heve rekkverket til dagens sikkerhetsnivå. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg, og åpningene mellom trinnene er større enn dagens forskriftskrav. Det anbefales å montere håndløper og redusere åpningene mellom trinnene. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn.

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

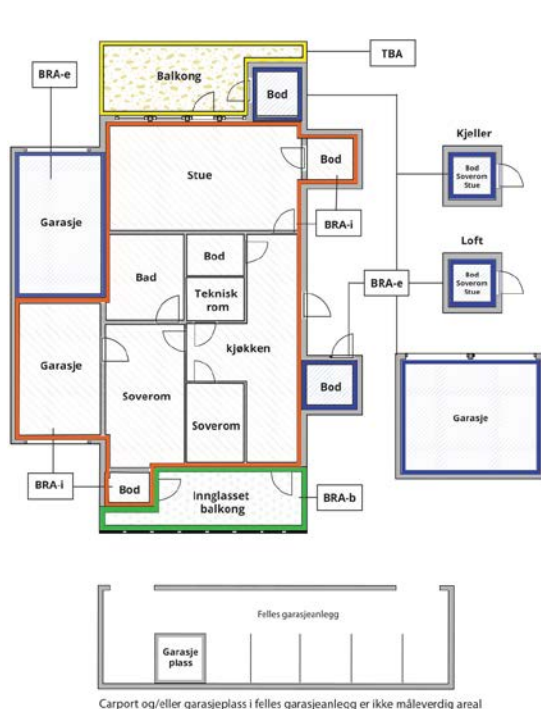
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	52			52	3
1. etasje	67	7		74	43
SUM	119	7			46
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, 3 soverom, bad		
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, bod	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Sydvendt terrasse på ca 37 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Terrasse ved inngangsparti på ca 6 kvm.

Veranda med utgang fra loftstue på ca 3 kvm.

Carport er på ca 24 kvm. Carport er ikke måleverdig areal i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og er dermed ikke tatt med i oppsummering BRA.

Utvendig bod på ca 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord Øyvind Hole Holmé	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	691		0	436.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Moltemyra 1

Hjemmelshaver

Gjelstenli Jeanette Bratholm, Holmé Øyvind Hole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Høgnakken, ca 2, 5 km nordøst for Molde sentrum. Det er kort veg til flotte turområder, bussforbindelse og barnehage. Boligen ligger i tilknytning til et boligtau.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

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 avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterrasse, prydbusker, belegningsstein etc. Parkering i carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.06.2026	Energiattesten er basert på en enkel energimerking og vil derfor ikke gi et korrekt bilde av boligens faktiske energistandard. Det er ikke utført detaljert energimerking.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

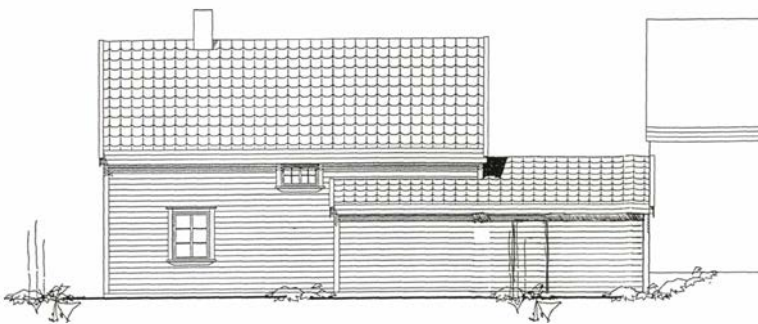
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

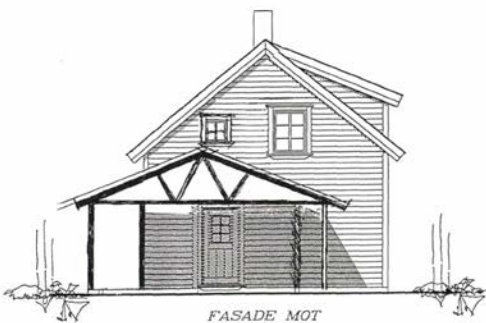
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD2167>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



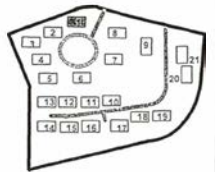
FASADE MOT



FASADE MOT

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18 AUG 1997
ARK NR. 26/677

MOLTEMYRA
I
HØGNAKKEN BOLIGFELT



Hustype: 1.0

Variert nr: 1

Opplyst

Kunde:

Hus nr. (adresse):

Moltemyra nr. 1.

Arealbereg.	Bruks- areal BRA	Fak- tor	Bereg- areal BA
Kjeller / U.etg.			
1. etg.	68	1,0	68
2. etg. / Loft	51	0,6	31
Sum	119		99

Bebyggd areal: 100 m²

Målestokk: 1 : 100

Dato: 01.03.96 | Tegn: TEH

Rev.	Tekst.	Dato	Sign.
1	Konstruksjon	02.09.96	TEH

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
03. SEP 1996
ARK NR.



Planor Prosjekt AS
Storgt. 25. Postboks.257
6401 MOLDE
Telefon: 71 25 40 44
Telefax: 71 25 73 69

GODKJENT
Henviser til ark
pbl 2528/96
Bygningssjefen i Molde

12/9-96 444



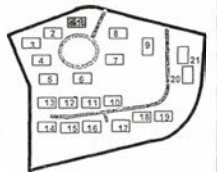
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. AUG 1997
ARK NR. 26/677

MOLTEMYRA
I
HØGNÅKKEN BOLIGFELT



Hustype: 1.0

Variant nr: 1

Kunde: *Opplett*

Kunde:

Hus nr. (adresse):
Moltemyra nr. 1.

Arealbereg.	Bruks- areal BRA	Fak- tor	Bereg- areal BA
Kjeller / U.etg.			
1. etg.	68	1,0	68
2. etg. / Loft	51	0,6	31
Sum	119		99

Bebyggd areal: 100 m²

Målestokk: 1 : 100

Dato: 01.03.96 | Tegn: TEH

Rev.	Tekst.	Dato	Sign
*	<i>Vænter tegn</i>	<i>11.12.96</i>	<i>TEH</i>

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
03. SEP 1997
ARK NR. 26/677

Henviser til ark

pbl 2520/96

Bygningsjefen i Molde

12/9-97 Alff



Planor Prosjekt AS
Storgt. 25. Postboks 257
6401 MOLDE
Telefon: 71 25 40 44
Telefax: 71 25 73 69

MOLDE KOMMUNE
Rådhuset, 6400 Molde
Tlf 71 21 92 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985,
§ 99, nr 2 og 3.
Saksbeh. Ingvor Venås

Byggherre (navn/adresse)

Planor Prosjekt A/S, (Senere: Gro Anita Walle og Øyvind Johansen), Storgata 25, 6400 Molde

Eiendommens adresse	Gnr	Bnr	Festetnr	Seksjonsnr
Moltemyra 1	26	691		

Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/>	Nybygg	Riving	Bruksareal BRA	
	<input type="checkbox"/>	Påbygg/tilbygg	Masseuttak/fylling		Underetasje
	<input type="checkbox"/>	Endring	Annet - beskriv		1. etasje 74 m ²
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/>	Bolig	Fritidsbolig	2. etasje 52 m ²	
	<input type="checkbox"/>	Garasje	Driftsbygning	3. etasje	
	<input type="checkbox"/>	Uthus	Annet - beskriv	4. etasje	
				5. etasje	
Dato søknad	Dato vedtak		Sak nr	Tomt. m2	
24.04.96	10.07.96		PBL 252/96		
Offentlig kloakk	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann		Totalt 126 m ²	
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og det gis hermed midlertidig brukstillatelse for:				Røykpipe 1.-3. 1 m/1 løp	
Enebolig				Røykpipe 4.etg.	

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

03.04.99

1. Tetting med elastisk masse mellom benkplate og vegg i kjøkken.
2. Fullføring av flisarbeider i bad.
3. Fullføring av malerarbeider.
4. Innredning av bad på loft.
5. Montering av manglende listverk.
6. Montering av røykvarslere og brannslukkingsutstyr. MONTERES FØR INNFLYTTING.
7. Fullføring av rørlegger-og elektrikerarbeid.
8. Fullføring av garasje.
9. Oppsetting av utvendige trapper.
10. Nedløpsrørene skal kobles til grunnledningene.
11. Fullføring av utvendig malerarbeid.
12. Fullføring av terrengbehandling.

ILDSTED ER MONTERT

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

Anmelder	Planor Prosjekt A/S, Storgata 25, 6400 Molde
Ansvarsh.	Svein J. Øien, Planor Prosjekt A/S, Storgata 25, 6400 Molde

Sted	Molde	Dato	03.04.98
			<i>Svein J. Øien</i> Bygningssjef

Kopi sendt	Byggherre	Ansvarsh.	Anmelder	Bying.	Folkeregisteret	Brannsjefen	Renovasjon
	X	X	X	X	X	X	X



MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00946-11	Sunniva Rakvåg	20.12.2023

26/691/0/0 Moltemyra 1, ferdigattest for fasadeendring og endring i bærende konstruksjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	26 / 691 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Byggpartner Stig Havnes
Ansvarlig prosjekterende:	BYGGPARTNER STIG HAVNES
Ansvarlig utførende:	Allsidig Bygg as
Tiltakshaver:	Øyvind Holmè

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærende konstruksjoner ved innsett av ny dør mot syd.

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

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

Med hilsen

Molde kommune
Sunniva Rakvåg
ingeniør

Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Byggpartner Stig Havnes

Kopi til:
Øyvind Holmè

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 13.12.2023. Søknaden var komplett ved innsendelse.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-22/00946.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	436.8
Etablert dato	08.01.1998	Historisk oppgitt areal	437,2
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berorte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	26/691
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	24.05.2008 24.05.2008			1502-26/423, 25/1, 25/1122, 25/1510, 25/1566, 25/1568, 25/1599, 25/1620, 26/3, 26/3/1, 26/3/2, 26/7, 26/9, 26/11, 26/41, 26/42, 26/43, 26/63, 26/98, 26/125, 26/156, 26/210, 26/217, 26/220, 26/223, 26/263, 26/313, 26/314, 26/315, 26/316, 26/317, 26/318, 26/320, 26/321, 26/323, 26/324, 26/325, 26/326, 26/327, 26/328, 26/329, 26/374, 26/375, 26/376, 26/414, 26/415, 26/416, 26/425, 26/430, 26/431, 26/471, 26/472, 26/473, 26/474, 26/475, 26/476, 26/477, 26/478, 26/479, 26/480, 26/481, 26/482, 26/483, 26/484, 26/485, 26/486, 26/487, 26/488, 26/489, 26/490, 26/491, 26/492, 26/493, 26/494, 26/495, 26/496, 26/497, 26/498, 26/499, 26/500, 26/501, 26/502, 26/503, 26/504, 26/505, 26/506, 26/507, 26/508, 26/509, 26/510, 26/511, 26/512, 26/513, 26/514, 26/515, 26/516, 26/517, 26/518, 26/519, 26/520, 26/521, 26/522, 26/523, 26/524, 26/525, 26/526, 26/527, 26/528, 26/529, 26/530, 26/531, 26/532, 26/533, 26/534, 26/535, 26/536, 26/542, 26/543, 26/544, 26/545, 26/546, 26/547, 26/548, 26/549, 26/553, 26/554, 26/565, 26/566, 26/567, 26/568, 26/569, 26/570, 26/571, 26/572, 26/573, 26/574, 26/575, 26/576, 26/577, 26/578, 26/579, 26/580, 26/581, 26/589, 26/590, 26/591, 26/592, 26/593, 26/594, 26/595, 26/596, 26/602, 26/603, 26/604, 26/605, 26/606, 26/607, 26/608, 26/610, 26/611, 26/612, 26/616, 26/617, 26/619, 26/620, 26/621, 26/622, 26/623, 26/624, 26/625, 26/626, 26/627, 26/628, 26/631, 26/635, 26/636, 26/637, 26/638, 26/639, 26/640, 26/641, 26/642, 26/643, 26/644, 26/645, 26/646, 26/647, 26/648, 26/649, 26/650, 26/651, 26/652, 26/653, 26/654, 26/655, 26/656, 26/657, 26/658, 26/659, 26/660, 26/661, 26/662, 26/663, 26/664, 26/665, 26/666, 26/667, 26/668, 26/670, 26/671, 26/674, 26/675, 26/676, 26/677, 26/678, 26/679, 26/680, 26/682, 26/684, 26/685, 26/686, 26/687, 26/688, 26/689, 26/690, 26/691, 26/692, 26/693, 26/694, 26/695, 26/699, 26/703, 26/704, 26/705, 26/706, 26/707, 26/708, 26/709, 26/710, 26/711, 26/712, 26/713, 26/714, 26/715, 26/716, 26/717, 26/718, 26/719, 26/720, 26/721, 26/722, 26/728, 26/729, 26/730, 26/731, 26/732, 26/733, 26/734, 26/735, 26/736, 26/741, 26/742, 26/743, 26/744, 26/746, 26/748, 26/749, 26/750, 26/751, 26/752, 26/753, 26/754, 26/755, 26/758, 26/759, 26/760, 26/761, 26/762, 26/763, 26/767, 26/768, 26/769, 26/770, 26/771, 26/777, 26/778, 26/783, 26/787, 26/788, 26/789, 26/790, 26/791, 26/792, 26/793, 26/794, 26/795, 26/796, 26/797, 26/798, 26/799, 26/800, 26/801, 26/802, 26/803, 26/804, 26/805, 26/806, 26/807, 26/808, 26/809, 26/810, 26/816, 26/817, 26/822, 27/5, 27/18, 27/26, 27/54, 27/55, 27/56, 27/57, 27/129, 27/130, 27/135, 27/190, 27/205, 27/207, 27/208, 27/212, 27/214, 27/282, 27/284, 27/287, 27/290, 27/292, 27/294,

			27/295, 27/296, 27/471, 27/472, 29/5, 1548-Mnrmangler, 1579-68/1, 1579-68/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.01.1998	002/98	26/677 (-437,2), 26/691 (437,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6959165.24	407410.04	0	Ja	436.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLMÉ ØYVIND HOLE F040686*****	Hjemmelshaver (H) 53/100	Moltemyra 1 6429 MOLDE	Bosatt (B)
GJELSTENLI JEANETTE BRATHOLM F260980*****	Hjemmelshaver (H) 47/100	MOLTEMYRA 1 6429 MOLDE	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1506-26/677	Grunneiendom	1/21

Adresse

Vegadresse: Moltemyra 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6429 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	406 Høgnakken	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	8 NORDBYEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16002801		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	22.04.1998

1: Bygning 16002801: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.04.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	148
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	148
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.1996	02.12.1996	

Igangsettingstillatelse	04.09.1997	12.09.1997	
Tatt i bruk	22.04.1998	29.04.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moltemyra 1	H0101	26/691	148	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0



Molde kommune

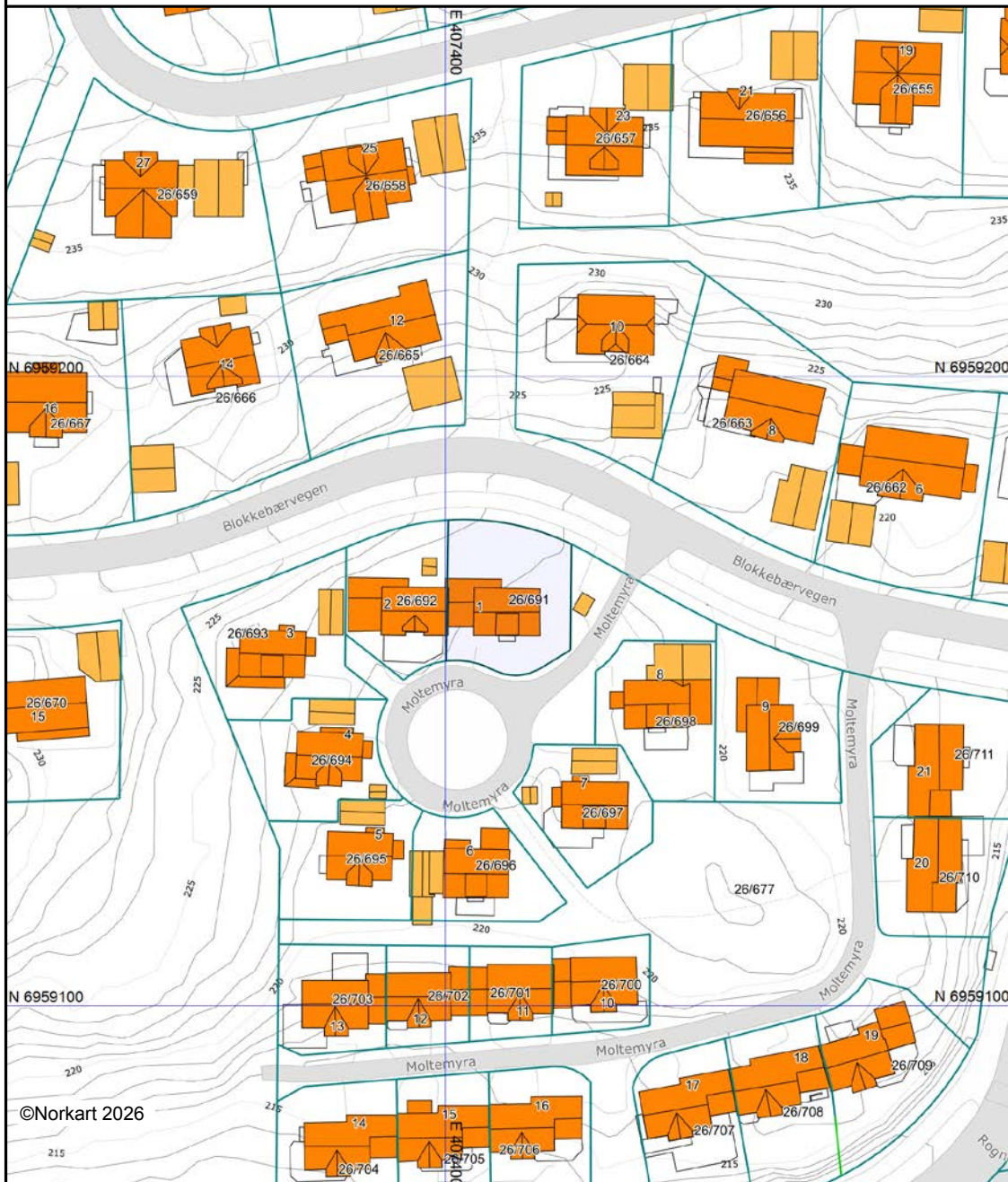
Grunnkart

Eiendom: 26/691
Adresse: Moltemyra 1
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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.



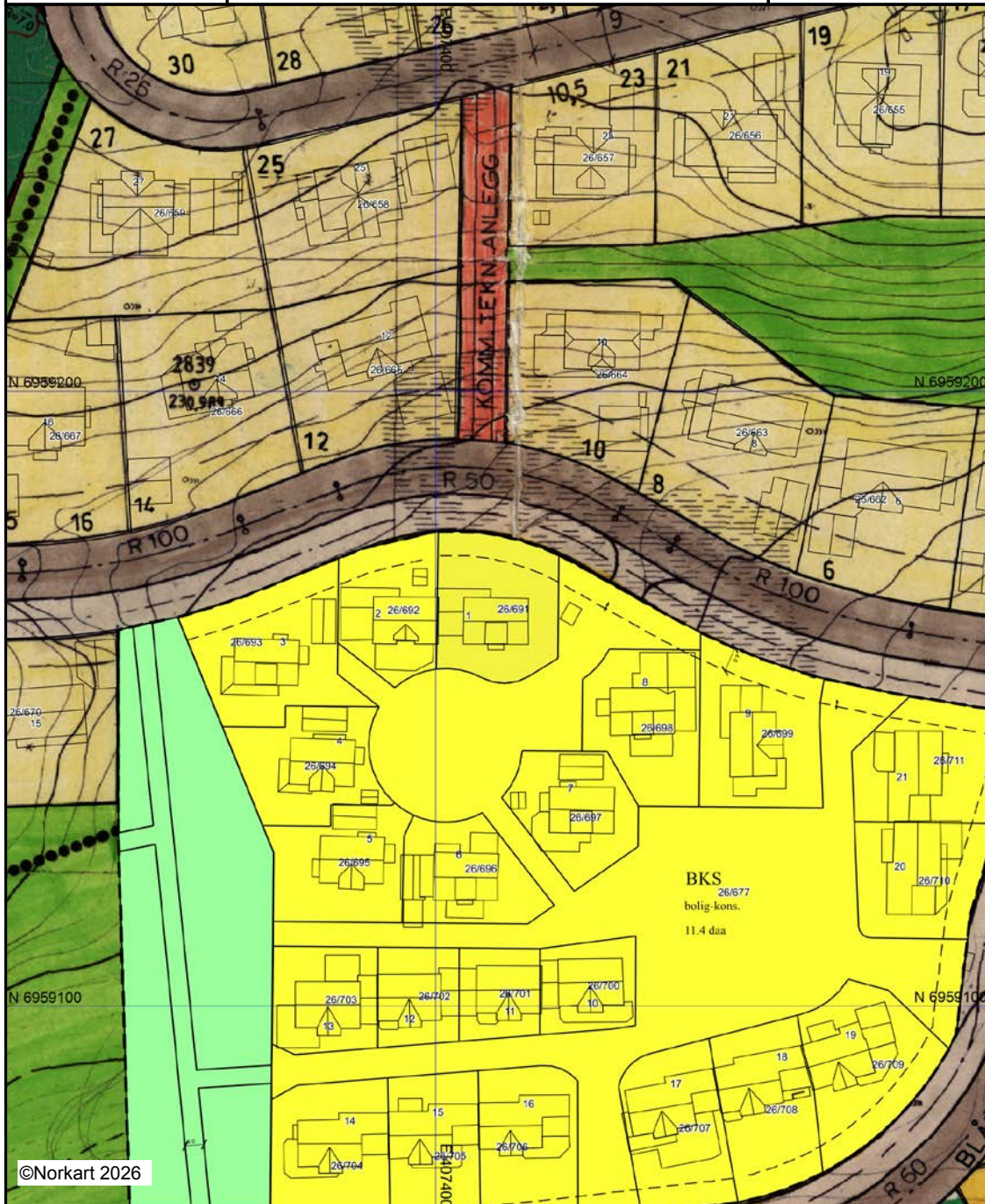
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/691
Adresse: Moltemyra 1
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000












UTM-32



©Norkart 2026

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

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i> Turveg
	Friområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde



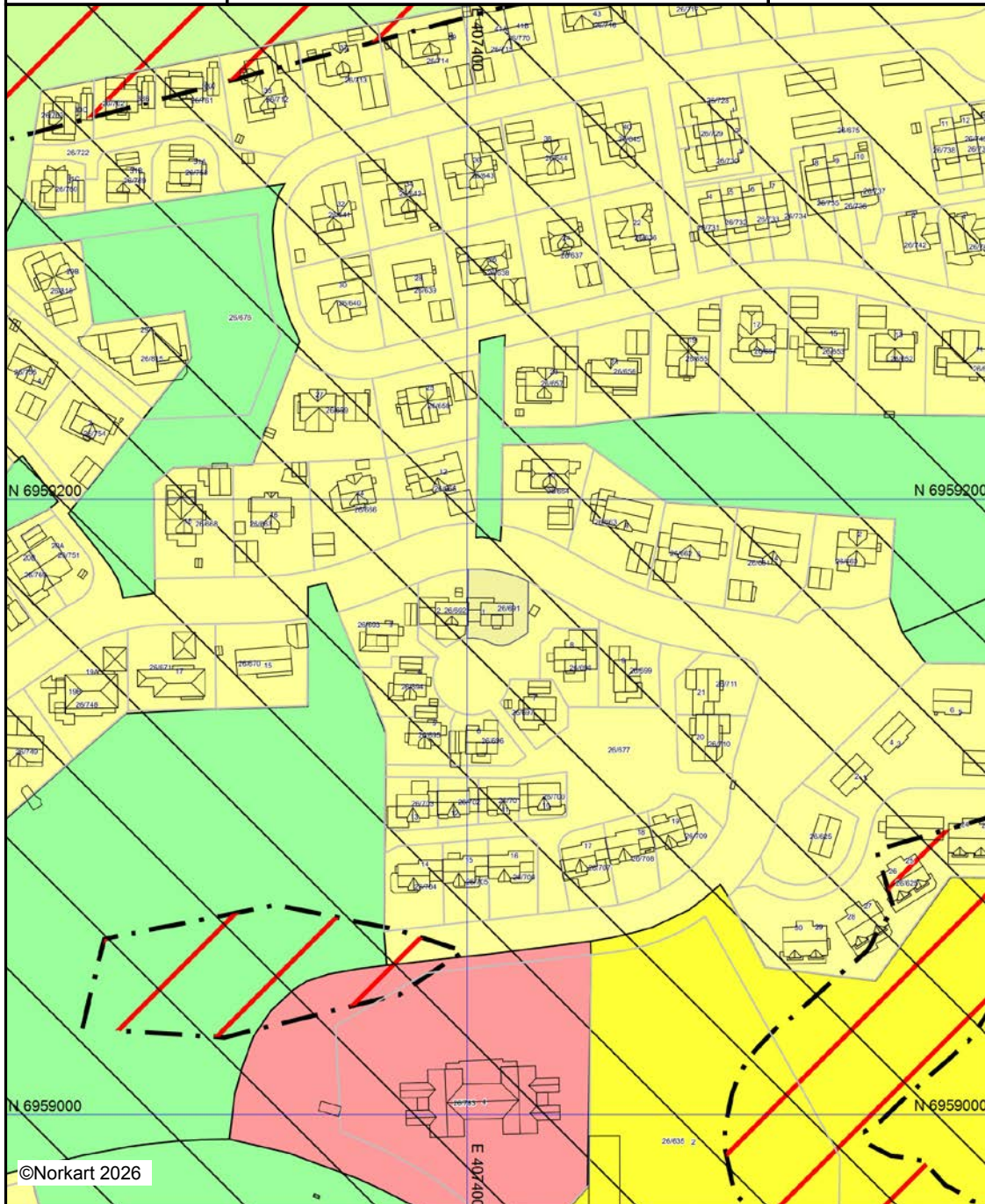
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/691
Adresse: Moltemyra 1
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:2000






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


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 29.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	691	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moltemyra 1, 6429 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	437 m ²	
	KPHensynsonenavn	S_130	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	Delareal	437 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	201119
Navn	Mindre reguleringsendring for Moltemyra
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2012
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1768/0194.pdf- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/6213/0584_RP_NordbyenVestHauglegda_planbest_1986-09-08.pdf
Delarealer	Delareal 436 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt navn BKS

0584

I MOLDE

06. OKT. 1966

ARK.NR.

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN VEST, HAUGLEGDA OG HØGNAKKEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

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

§ 2

Planområdet reguleres til følgende formål:

- a) Byggeområder
- b) Trafikkområder
- c) Friområder
- d) Fareområder
- e) Spesialområder
- f) Felles avkjørsel/parkeringsplass

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

§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelse gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

§ 4

BYGGEOMRÅDER

Områder for åpen, villamessig bebyggelse

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

- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
- c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt med individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabo- grense, brannsikring med videre.
- d) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse

- a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.
- b) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0,25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, så som lege- og tannlegekontorer kan innpasses i anlegget.
- b) Før deler av området for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for området.

§ 7

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

- a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

- b) Hovedsamleveger skal ikke ha større stigning enn inntil 80%. Samleveger kan ha maksimal stigning 90 o/oo og boligveger kan ha stigning på inntil 100 o/oo.
- c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boligveger.

§ 9

Gang- og sykkelveger

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b) Busstrase for buss i rute tillates kombinert med gang- og sykkelveg, der denne er dimensjonert for slik trafikk.

FRIOMRÅDER

§ 10

- a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området bruk, samt mindre trafo-kiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

FAREOMRÅDE

§ 11

Fareområdet omfatter traseer for høyspentlinjer. Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

- a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.
- b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper (lysløyper) må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.
- c) Skogbehandlingen i friluftsområdet legges opp slik at den tar hensyn til områdets allsidige funksjon som klimavernsone, landskapselement og rekreasjonsareal.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

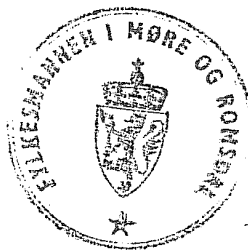
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartar eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes 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 forstøtningsmurens høyde.

- d) Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde mot veg kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- e) Eksisterende vegetasjon bør 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 bygningsrådet 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 vedtektene for Molde kommune.



Stadfesta i Molde
den 08.09.86

for *Svenne Rynning*
Magne Nerland
avdelingsleiar

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

TG/-

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESENTLIG ENDRING AV
BEBYGGELSESPLANEN FOR HØGNAKKEN. PLAN NR 0194.**

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 3.

I tillegg til bestemmelser for de enkelte delområder kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 4.

OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS.

a) Bygningens form.

Bygningssjefen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning får enhetlig preg. Takvinkelen kan fastsettes av bygningssjefen.

b) Etasjetall og høyde.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:1 i byggeforskriftene. I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Ved slike løsninger kan bygningssjefen sette krav til møneretning for å begrense fasadehøyden. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, mønehøyde er 9 meter.

c) Utnyttning av tomta.

Bebygd flate, medregnet garasje, uthus, boder o.l. kan maksimalt utgjøre 35% av netto tomteareal.

d) Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.

Bygninger skal plasseres innenfor visse byggegrenser.

Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:

- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen: avstand minimum 4.0 meter fra regulert veg.
- Garasje med utkjøring parallellt med kjørevegen: avstand minimum 3.0 meter fra regulert veg.

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

§ 5

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Situasjonsplan

Ved byggemelding skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det aktuelle området som viser tomtedeling og viser hvordan tomten er planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 3. Plassering av garasjer skal derfor være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med disse.

b) Bygningens form.

Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkelen skal fastsettes av av bygningssjefen.

c) Utnyttning og høyde.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer i form av rekke, kjede - eller terrassehus. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningssjefen. Bygningens bruttoareal (regnet etter NS3940) skal ikke overstige 40% av netto tomteareal.

§ 6

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG ENEBOLIGER.

- a) For viste områder kan områdene utnyttes til eneboliger, kjedehus, tomannsboliger eller rekkehus innen rammen av § 4 og § 5.
- b) Teknisk styre skal godkjenne tomtedelingsplan for et område før utbygging kan ta til.

§ 7

FRIOMRÅDE.

- a) Friområder i planen er i første rekke å betrakte som lekeareal og parkdrag.
- b) I friområdene kan bygningssjefen tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.
- c) Skal områdene opparbeides skal det skje etter plan godkjent av bygningssjefen.
- d) Eksisterende vegetasjon i friområdene skal beholdes i størst mulig grad.

§ 8

FAREOMRÅDE.

Se fellesbestemmelsene for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 9

SPECIALOMRÅDER.

Innenfor spesialområder, klimavernsoner, er det ikke tillatt med noen form for inngrep i leplantingen.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER.

- a) Bygningssjefen kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdene og områdene for frittliggende småhus.
- b) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningssjefen innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Molde kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE
24 mai 1994

Trond Lage Edvardsen

Tove Gjelsten



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 pendelbusnettverket 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 buffersoner 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 friluftss- og 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 veg-eier. 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 tilknytning 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 m ² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m ² 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 m ² 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
Høgskole	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 m ² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥ 0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

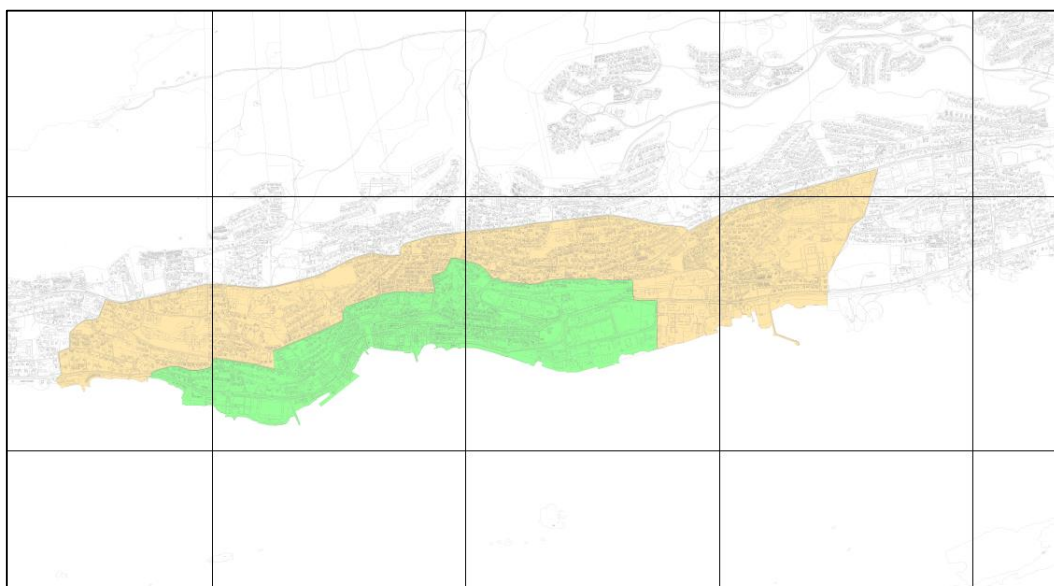
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² 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
Høgskole	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 m ² 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 \leq 60 m ²	0,5	1,0	1,5
	Boenhet \geq 60 m ²	1	1,5	2,0
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	-	0,2	0,2
	Boenhet \geq 30 m ²	-	0,5	0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet \leq 60 m ²	1	1	1
	Boenhet \geq 60 m ²	2	2	2
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	1	1	1
	Boenhet \geq 30 m ²	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 overordnede 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 $m^2\text{-BYA} = 40 m^2$. Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn $10 m^2$.

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 løsnedområder 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 begrensning inngrep. Høgst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 13.1 Byggeforsbud 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 friluftsinnteresser 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 m², 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/silhuettformede 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 m²-BYA=40 m². For naust tilhørende gardsbruk er m²-BYA tilsvarende m²-BYA = 50 m². 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

- Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
- Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
- 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 selvfallssystem. 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 søknadspårligte tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redogjøres 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 vegger. 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 trehjulssyssel, 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.*

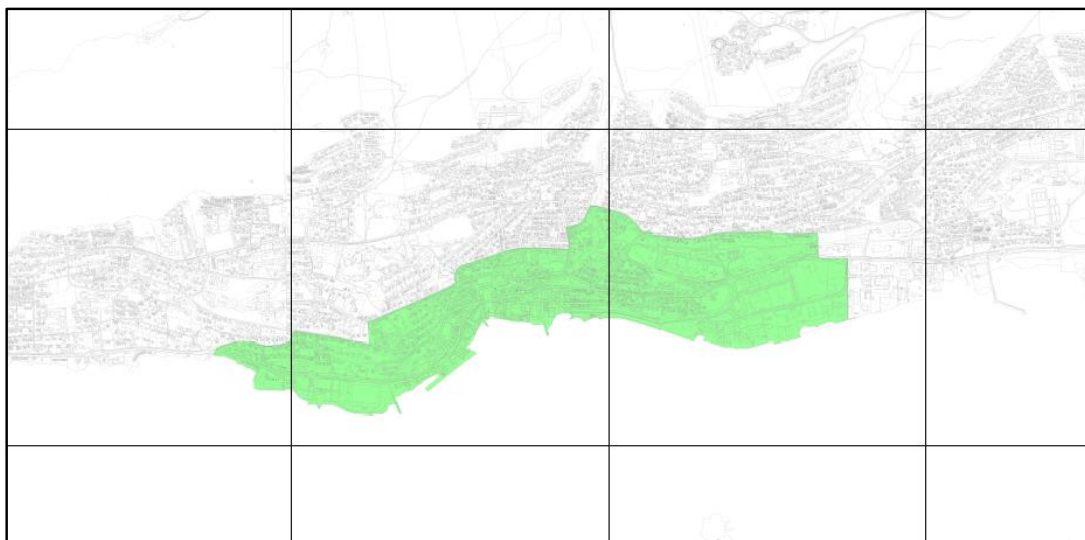
§ 19.2 Utforming av uterom

- 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, gate-tun 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 utnyttning 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 tomten, 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.

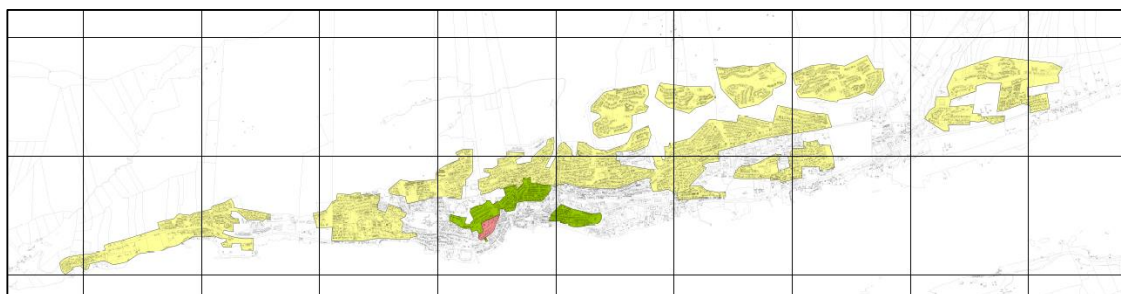
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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 godkjenning 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 - STIKKER SEG UT



MOLDE KOMMUNE



**Nordmøre og Romsdal
Brann og redning IKS**

**Nordmøre og Romsdal brann og redning
IKS**

Dato: 01.06.2026

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:	26	Bnr:	691	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Moltemyra 1, 6429 MOLDE						

Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 20.02.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 04.06.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

Kommentar:

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

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

Nabolagsprofil

Moltemyra 1 - Nabolaget Høgnakken - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Høgnakken	2 min	🚶
Linje 702, 703	0.1 km	
✈ Molde Lufthavn, Årø	12 min	🚶

Skoler

Nordbyen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
304 elever, 21 klasser	2.8 km	
Langmyra skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
415 elever, 32 klasser	2.6 km	
Sellanrå skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
323 elever, 25 klasser	3.8 km	
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
442 elever, 24 klasser	3.9 km	
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
344 elever, 25 klasser	6.8 km	
Romsdal videregående skole	18 min	🚶
1037 elever	1.6 km	
Molde videregående skole	7 min	🚶
770 elever	3 km	

«Trygt - hyggelig og rett i marka!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

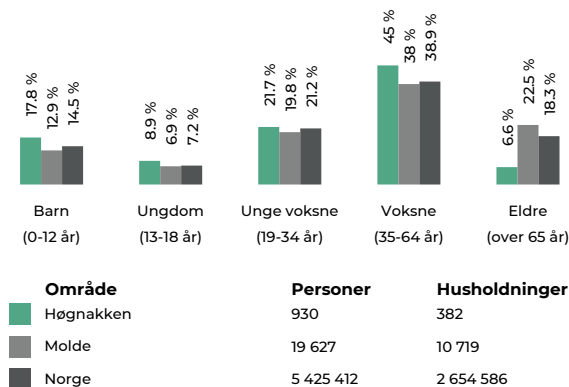
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Høgnakken barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
108 barn	0.5 km	
Hauglegda barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
99 barn	1 km	
Langmyra barnehage (1-5 år)	23 min	🚶
31 barn	2 km	

Dagligvare

Coop Prix Granlia	19 min	🚶
PostNord	1.7 km	
Bunnpris & Gourmet Fuglset	20 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.8 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 97/100

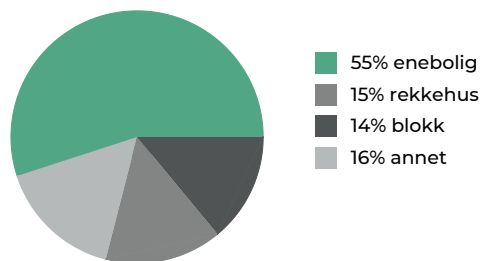
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

🏃 Høgnakken Kungress og asfaltløk...	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏃 Romsdal videregående	5 min 🚶
Ballspill, fotball	0.5 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	10 min 🚶
🏊 Pro Gym Molde	9 min 🚶

Boligmasse



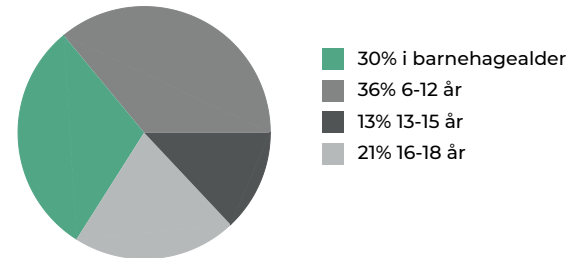
«Et koselig nabolag nær bymarka med mange turmuligheter. Nabolaget ligger også i høyden så utsikt til fjell, fjord og holmer er god.»

Sitat fra en lokalkjent

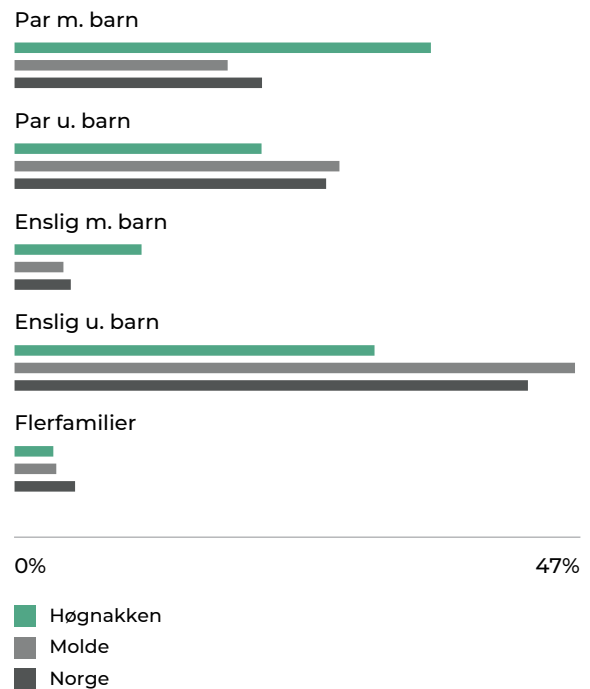
Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	9 min 🚶
📍 Vitusapotek Molde	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

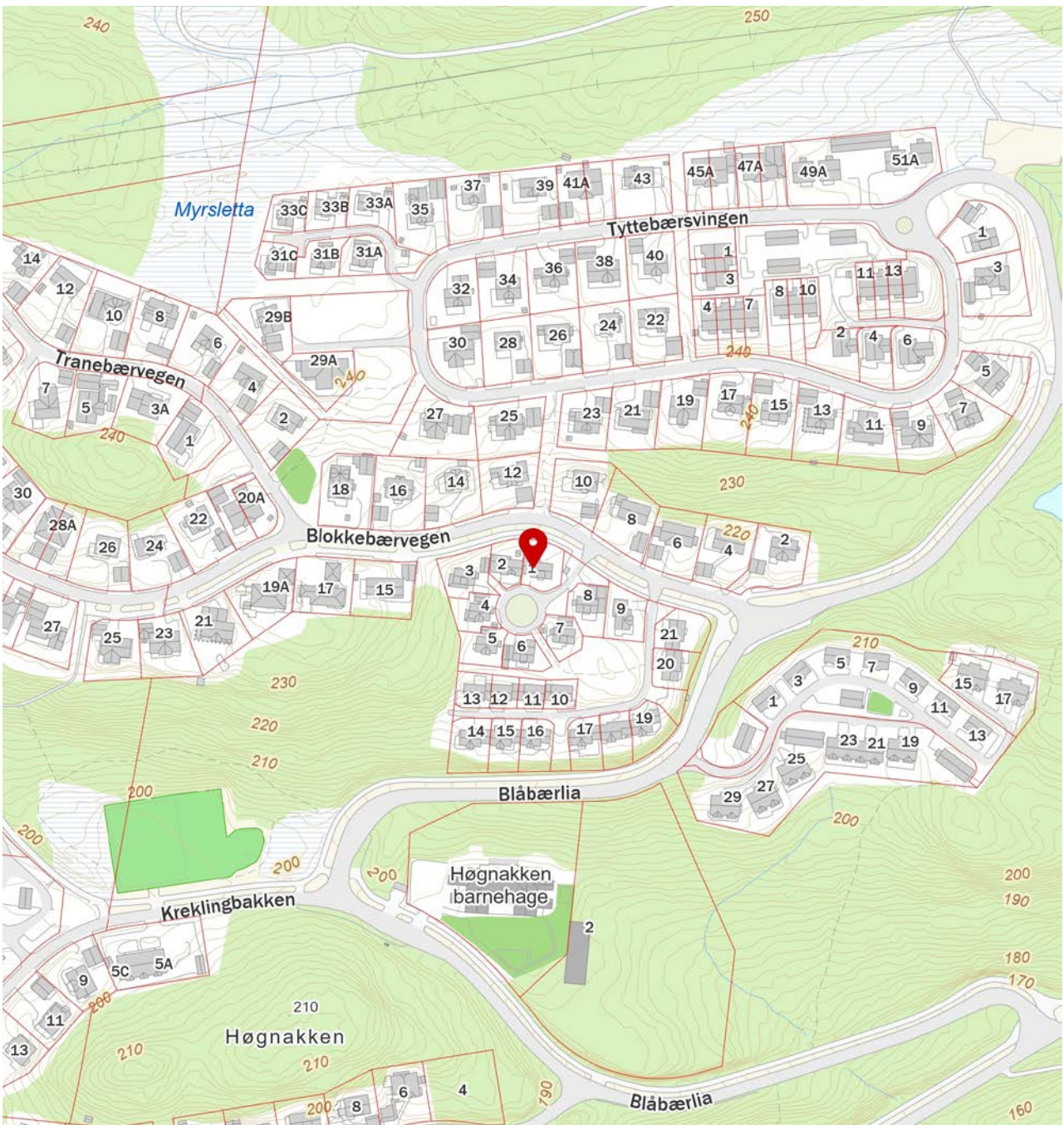


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



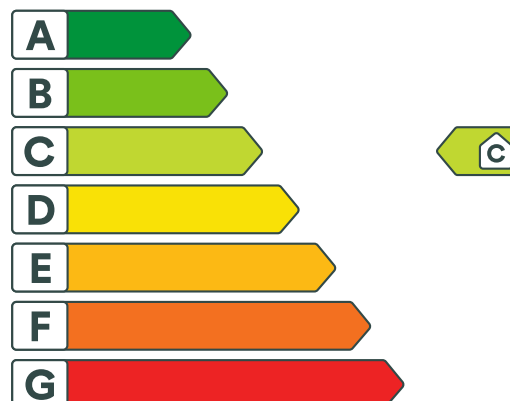
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse Moltemyra 1, 6429 MOLDE	
Dato for energimerking 06.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-308235
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16002801
Gårdsnummer 26	Bruksnummer 691
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 1998	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 119,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
142,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 932 kWh



Moltemyra 1, 6429 MOLDE



Detaljering

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



Moltemyra 1, 6429 MOLDE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér inne-temperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

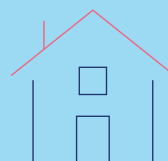
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0132/26

Adresse: Moltemyra 1, 6429 MOLDE, gnr. 26, bnr. 691 og
677 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/