

Velkommen til

Fridtjof Nansens gate 2, 6413 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fridtjof Nansens gate 2
6413 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-

Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1932
BRA/BRA-i	233 / 233 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

+47 925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fridtjof Nansens gate 2, 6413 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 25, Bnr. 1281, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 425 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 108 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 657,- pr. år 2026
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 233 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 6 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Megler kjenner ikke til hva arealene opprinnelig er godkjent som, så her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke nødvendigvis det som er godkjent. Se kommentar under "ferdigattest/brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Parkering
På eiendommen er det i tillegg til garasjen opparbeidet oppstillingsplass til to biler mellom garasjen og boligen.

Tomt
Tomtestørrelse er 449 m² på eiet tomt.
Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 449 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen og beplantning.

Byggeår
1932 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

1.etasje: Gang, trapperom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

2.etasje: Trapperom, soverom, stue/kjøkken, bad og bad/vaskerom.

Loft: Gang m/trapp, 2 boder (ulovlig innredet som soverom, og har ikke tilfredsstillende rømning, se pkt. "Ferdigattest/Brukstillatelse"), bod og 4 kott.

Kjeller: Gang m/trapp, toalettrom og 7 boder.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Tekniske installasjoner
Innvendige vann- og avløpsledninger: Boligen har hovedsakelig rør-i-rør system med plastrør, samt noe eldre kobberrør.
Hovedstoppekran er montert i kjelleren. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.
Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vannog avløpsrørene er av ukjent type og alder.
Ventilasjon: Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.
Elektrisk anlegg: Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

1.etasje
Overflater i 1. etasje: På gulvet er det laminat, vegger med panelplater og himlinger kledd med folierte trefiberplater.

Kjøkken: Innredningen som er fra Kvik består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en plate med flismønster, og det er installert komfyrvakt under ventilatoren. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter. Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Bad/vaskerom: Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i
himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Varmtvannstank tilhørende 1.etasje:Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

2.etasje
Overflater i 2. etasje: På gulvet er det laminat, vegger med panelplater og himlinger med folierte trefiberplater

Kjøkken: Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en laminatplate, og det er komfyrvakt ved ventilatoren. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter. Kjøkkenet har laminatgulv,

panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Bad: Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom: Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Varmtvannstank tilhørende 2.etasje: Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

Overflater på loftet: Loftet har laminatgulv, med unntak av bod og kott som har furugulv. Veggene er utført med panel og panelplater, og himlingene består av panel og folierte trefiberplater.

Kjeller Overflater i kjeller: Kjelleren har betonggulv, yttervegger hovedsakelig i malt betong og innvendige skillevegger med panel. Himlingene er kledd med panel.

Toalettrom: Det er overflatebehandlet betong på gulvet og malt panel på veggene og i himlingen. Rommet er kun innredet med et enkelt toalett, og det er ingen varmekilder, og rommet ventileres naturlig.

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt plassert i Molde sentrum. Eiendommen har nærhet til byens fasilitetstilbud, herunder forretninger, serveringssteder, Aker Stadion, offentlig tjenesteyting og kollektivtransport. Molde videregående skole ligger også i umiddelbar nærhet. Beliggenheten anses som attraktiv, med kort avstand til bussholdeplass og fergekaia.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong. Ytterveggene er oppført i enkelt pløyd plank (tømmerkonstruksjon) og fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning. Det fremstår som om konstruksjonen er etterisolert på et senere tidspunkt, men dette er ikke verifisert og det er en viss usikkerhet knyttet til omfanget. Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det verken isolasjon eller dampsperre i grunnen. Etasjeskillet videre i boligen er utført i treverk. I kjelleren er alle rommene delvis under terreng. Ytterveggene består hovedsakelig av åpne murkonstruksjoner, med unntak av noen påforingsvegger ved toalettet og i en bod på nordsiden. Påforingsveggene er utlektet og kledd med panel. Takkonstruksjonen er utført som saltak med ark, oppført som en sperrekonstruksjon og undertak av trepanel. Det er tilgang til takkonstruksjonen/loft fra et soverom mot øst i 1.etasje, samt en luke i himlingen ved pipen på loftet. Taket er tekket med dråpeformet skifertakstein. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Boligen har en varierte vinduer med både eldre og nyere vinduer. I kjelleren er det eldre vinduer som i hovedsak er skalket igjen fra utsiden med plater. I 1. etasje er

det vinduer fra 1983 på sørfasaden i stue og kjøkken, samt på badet. I tilbygget er det montert PVCvinduer fra 2010, og i gangen er det et nyere vindu fra 2021. På vestveggen er det PVC-vindu på soverom og trevindu i stue fra 2014. I 2. etasje er det i hovedsak vinduer fra 1983 i stue, på soverom og på bad/vaskerom mot øst, mens badet også har et nyere vindu fra 2022 mot nord. På loftet er det vinduer fra 2008 på soverommene, i tillegg til eldre vinduer i tak og på østvegg. Vinduene er i hovedsak utført med 2-lags isolerglass. Boligen har en ytterdør med isolerglass. I tillegg er det to balkongdører med 2-lags glass, hvorav én er plassert på badet i 1. etasje mot nord, og én leder ut til balkong fra 2. etasje mot sør. Boligen har en sørvendt veranda på cirka 6 m². Verandaen er oppført i treverk over tekket asfaltmembran og har terrassebord og rekkverk med stående panel.

Garasje:
Byggeår 1954. Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur i betong. Overbygningen består av bindingsverk med stående bordkledning. Taket er utført som pulttak med tresperrer og tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp er i metall. Garasjen har labankdører i treverk mot vestsiden og det er også tilgang til garasjen fra en enkel tredør på østsiden. Det er ikke innlagt strøm eller belysning, og det er registrert utvendig slitasje på både takrenner og kledning. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Boligen overtas i den stand den fremstår ved visning, og det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring eller nedvask før overtakelse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Molde kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Molde kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger tegninger for garasje som er stemplet godkjent, men ikke stemplet med dato

Meglers kommentar til boligen:
- Boligen er siden byggeår tilbygget i østlig retning. Det foreligger ingen dokumentasjon/data for når tiltaket ble utført. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til avviket.
- På loftet er det innredet to rom som i dag benyttes som soverom. Krav til sikker og forsvarlig rømning er imidlertid ikke fullt ut oppfylt, ettersom rømningsmulighetene i hovedsak er begrenset til trapp ned til underliggende etasje. Vinduer har dimensjoner som kan tilfredsstille krav til rømningsvindu, men på grunn av høyde over terreng stiller gjeldende regelverk krav om fastmontert rømningsstige eller tilsvarende tiltak for å sikre forsvarlig rømning, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 11-2 og 11-6. Interessenter gjøres særskilt oppmerksom på forholdet. Eventuelle tiltak som er nødvendige for å bringe rømningsforholdene i samsvar med gjeldende krav, må påregnes, og ansvaret for dette overtas av kjøper. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til avviket.

Oppvarming
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.
Oppvarmingskarakter Rød, Energikarakter G.

Internett- og tv-leverandør
Eiendommen er ikke tilkoblet fiber eller kabel-TV.

Adgang til utleie
Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Radon
Boligen er ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan er avsatt til sentrumsformål - nåværende . Kommuneplankart, matrikkelbrev, kommuneplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven/kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplaner
Id: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Delarealer
Delareal: 449 m²
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal: 449 m²
Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende
Delareal: 246 m²
KPHensynsonenavn: S_290_1
KPStøy: Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid
Id: K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen
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.
kr 0,- for 0

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Molde Eiendom KF

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Godkjente byggesaker i eiendommens nærområde:
- 24/1238 Fridtjof Nansens gate 1: Rammetillatelse til riving av enebolig og oppføring av leilighetsbygg (2023). BYGG-23/00563.
- 25/1553 Øvre veg 23: Tillatelse til oppføring av sykkelskur (2024). BYGG-24/01058.

Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 532 ,-
Fotograf kr.3 790,-
Tilstandsrapport kr. 21 950,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma, Romsdal takst
- Fotograf, EFKT

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-04-2026 av Stian Hammarbäch i Romsdal Takst AS.
På loftet er det innredet to rom som i dag benyttes som soverom. Krav til sikker og forsvarlig rømning er imidlertid ikke fullt ut oppfylt, ettersom rømningsmulighetene i hovedsak er begrenset til trapp ned til underliggende etasje.
Vinduer har dimensjoner som kan tilfredsstille krav til rømningsvindu, men på grunn av høyde over terreng stiller gjeldende regelverk krav om fastmontert rømningsstige eller tilsvarende tiltak for å sikre forsvarlig rømning, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 11-2 og 11-6.
Interessenter gjøres særskilt oppmerksom på forholdet. Eventuelle tiltak som er nødvendige for å bringe rømningsforholdene i samsvar med gjeldende krav, må påregnes, og ansvaret for dette overtas av kjøper.

Takstmannens kommentar til areal:
- Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.
- På loftet er det etablert to rom som i dag benyttes som soverom. Krav til forsvarlig rømning er ikke fullt ut ivaretatt, da rømningsmulighetene i hovedsak er begrenset til trapp ned til underliggende etasje. Vinduene har tilstrekkelige mål til å kunne fungere som rømningsvei, men på grunn av høyden over terreng stilles det krav om fastmontert rømningsstige eller tilsvarende løsning for å oppfylle gjeldende krav til sikker rømning.
Interessenter gjøres oppmerksom på forholdet. Eventuelle tiltak for å oppfylle krav til rømning må påregnes, og ansvar for dette overtas av ny eier.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkbare tilgjengelige for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) , 3 (TG3) og/eller HMS. Rapporten beskriver også avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Ingen

TG IU:
Ingen

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 2.etasje
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 1.etasje
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

TG3:
- Utvendig > Dører
. Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

HMS:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende:? Ja. iht takst noe spredte råteskader på fasade samt fuktskjolder etter tidligere fukt i undertak. Noen eldre vinduer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?: Ja. Variabel alder på vindu med påfølgende elde og feil.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?: Ja. Det er planlagt et boligprosjekt på andre siden av gaten.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?: Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?: Ja. Eiendommen består av to enheter.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?: Ja. Eiendommen selges av Molde eiendom KF som har leid ut enhetene og har ikke fullstendig oversikt over feil og mangler. Det anbefales å lese takstrapporten nøye.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 19.05.2026
- Tilstandsrapport datert 04.05.2025
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Molde kommune

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler
Telefon: 925 06 045
Epost: klaudia.dabrowska@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


Sone
30
2










27

























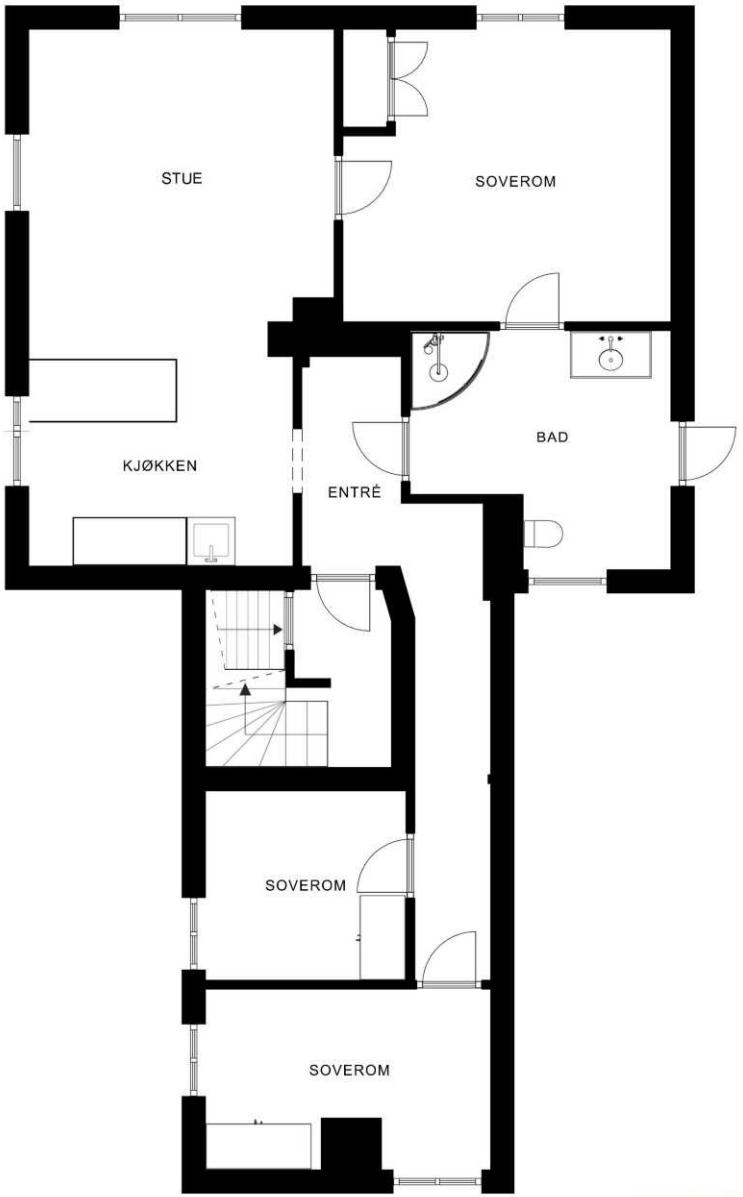








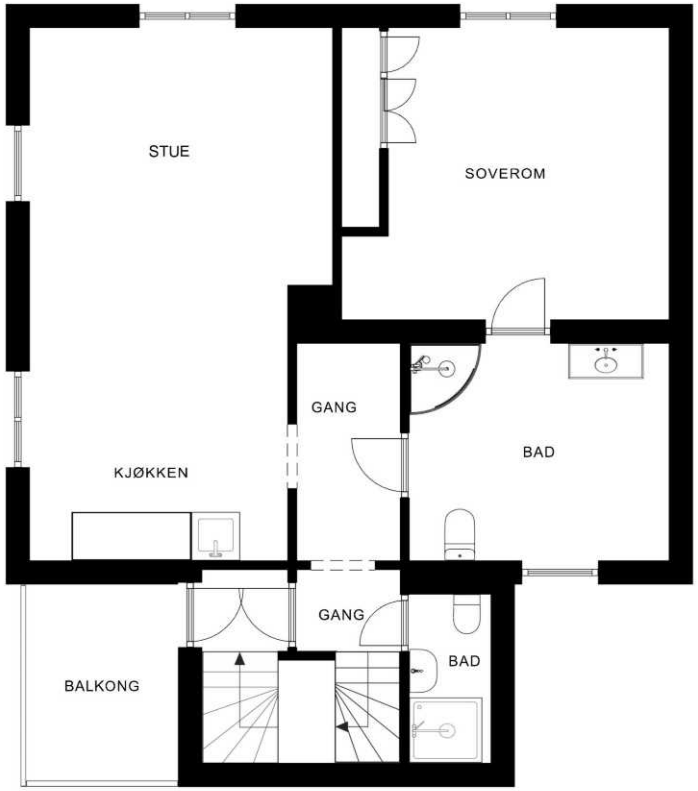
Plantegning



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.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

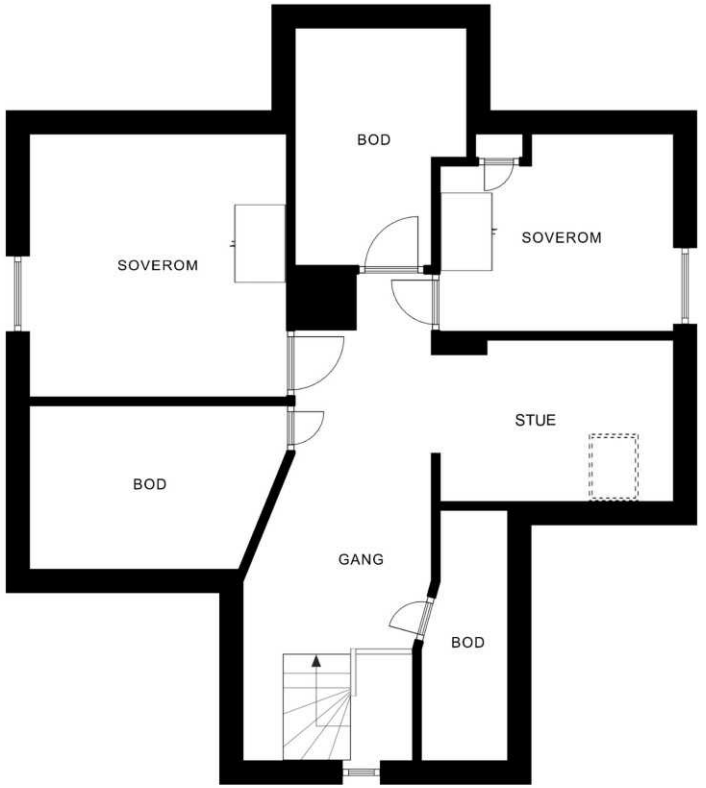
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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.

FRIDTJOF NANSENS GATE 2

Nabolaget Elvebakken - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Molde legevakt	Linje 702, 705, 706	1 min 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø		10 min

SKOLER

Sellanrå skole (1-7 kl.)	323 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	415 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	442 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Molde videregående skole	770 elever	3 min 0.2 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	22 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Molde	6 min
Kople Scandic Alexandra Molde	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

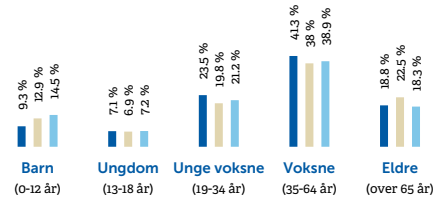
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elvebakken	495	284
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

St Sunniva barnehage (1-5 år)	38 barn	11 min 0.9 km
Langmyra barnehage (1-5 år)	31 barn	15 min 1.1 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	80 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romsdalsgata	Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Bunnpris Sentrum Molde	Post i butikk	6 min 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

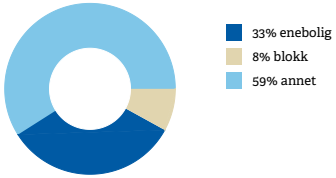
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Idrettens hus - idrettshall	Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Molde idrettspark	Ballspill, fotball, friidrett, tennis	8 min 0.6 km
BRIS Treningssenter		15 min
Pro Gym Molde		16 min

BOLIGMASSE



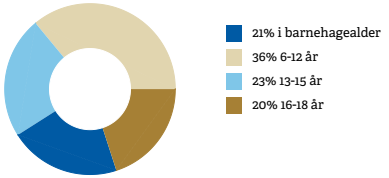
«Sentrumsnært, stille og rolig. Lite trafikk, barn leker i gata og folk kjenner hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent

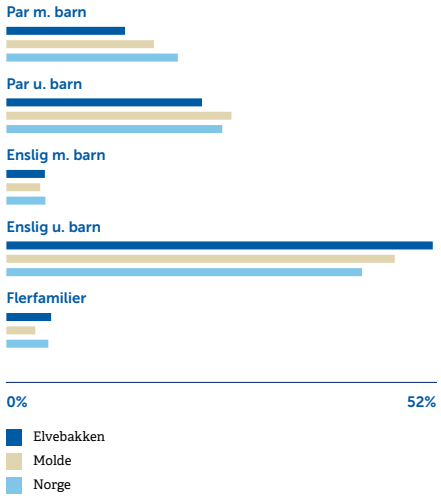
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	6 min
Vitusapotek Molde	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



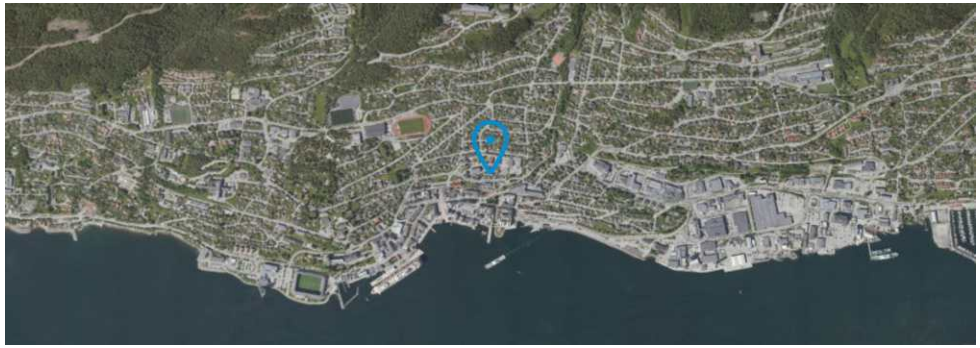
FAMILIESAMMENSETNING

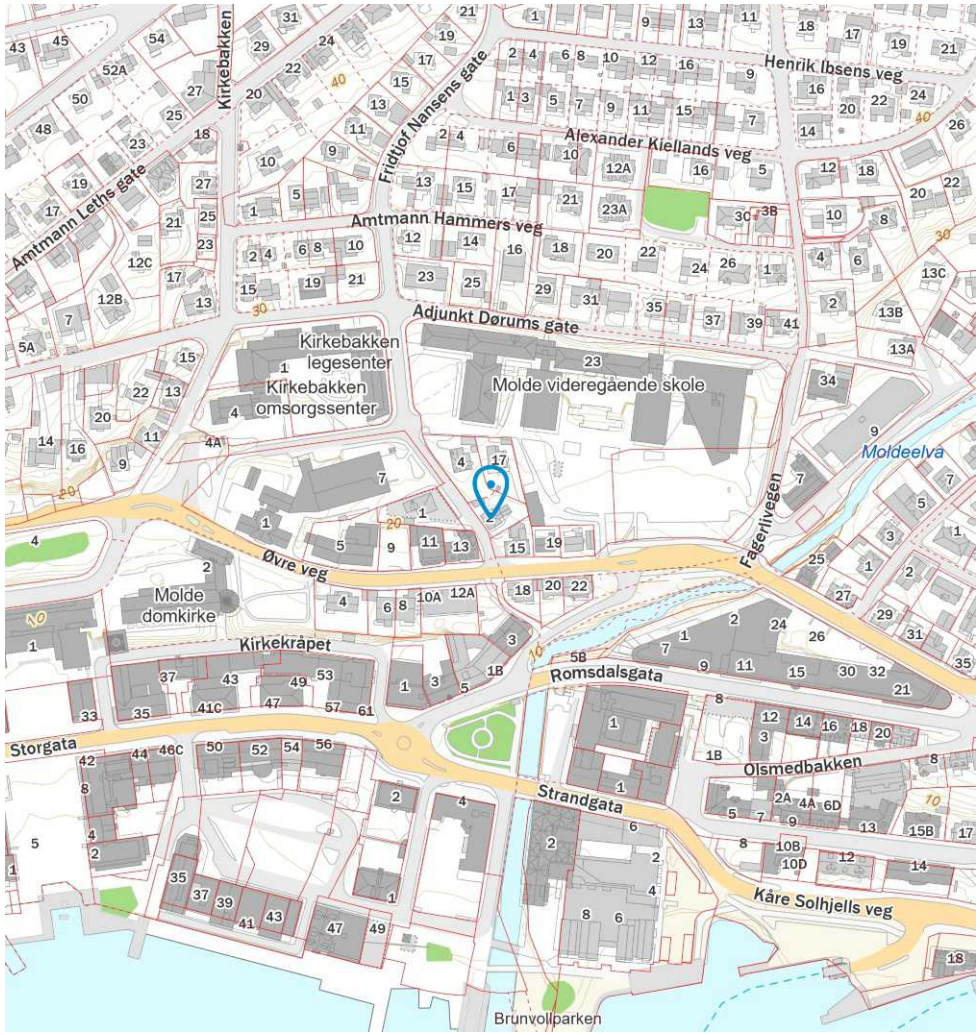


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Ellingsen, Bjørn Olav
19.05.2026
Signed bankID

Vestad, Åsmund Kjartan
19.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Åsmund Kjartan Vestad

Bjørn Olav Ellingsen

Boligen

Fridtjof Nansens Gate 2
6413 Molde

1506-25/1281/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

iht takst noe spredte råteskader på fasade samt fuktskjolder etter tidligere fukt i undertak. Noen eldre vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Variabel alder på vindu med påfølgende elde og feil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Det er planlagt et boligprosjekt på andre siden av gaten.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Eiendommen består av to enheter.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Eiendommen selges av Molde eiendom KF som har leid ut enhetene og har ikke fullstendig oversikt over feil og mangler. Det anbefales å lese takstrapporten nøye.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 1281

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1267 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ3957

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Hel tomannsbolig oppført over tre plan samt kjeller. Boligen ble opprinnelig oppført i 1932, og fremstår senere tilbygget i østlig retning, dog med ukjent byggeår. Kjeller og trappeoppgang utgjør fellesarealer, mens 1. etasje tilhører én boenhet, og 2. etasje med tilhørende loft tilhører den andre boenheten.

Bygningskroppen og utvendige forhold fremstår i hovedsak fra opprinnelig byggeperiode, mens det innvendig er gjennomført oppgraderinger og moderniseringer. Det er opplyst om renovering av innvendige overflater og installasjoner i perioden 2010–2012, herunder blant annet nytt rør-i-rør system, elektrisk anlegg, og totalrenovering av våtrom.

STANDARD
Boligen bærer preg generell slitasje, og har en standard preget av dette. Selv om det er gjennomført omfattende oppgraderinger innvendig, vil flere av bygningsdelene ha behov for vedlikehold og modernisering. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til bygningsloven av 1924, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

PARKERING
På eiendommen er det i tillegg til garasjen opparbeidet oppstillingsplass til to biler mellom garasjen og boligen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med ark, oppført som en sperrekonstruksjon og undertak av trepanel. Det er tilgang til takkonstruksjonen/loft fra et soverom mot øst i 1.etasje, samt en luke i himlingen ved pipen på loftet. Taket er tekket med dråpeformet skifertakstein. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene er oppført i enkelt pløyd plank (tømmerkonstruksjon) og fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning. Det fremstår som om konstruksjonen er etterisolert på et senere tidspunkt, men dette er ikke verifisert og det er en viss usikkerhet knyttet til omfanget.

Vinduer:
Boligen har en varierte vinduer med både eldre og nyere vinduer. I kjelleren er det eldre vinduer som i hovedsak er skalket igjen fra utsiden med plater. I 1. etasje er det vinduer fra 1983 på sørfasaden i stue og kjøkken, samt på badet. I tilbygget er det montert PVC-vinduer fra 2010, og i gangen er det et nyere vindu fra 2021. På vestveggen er det PVC-vindu på soverom og trevindu i stue fra 2014.

I 2. etasje er det i hovedsak vinduer fra 1983 i stue, på soverom og på bad/vaskerom mot øst, mens badet også har et nyere vindu fra 2022 mot nord. På loftet er det vinduer fra 2008 på soverommene, i tillegg til eldre vinduer i tak og på østvegg. Vinduene er i hovedsak utført med 2-lags isolerglass.

Utvendige dører:
Boligen har en ytterdør med isolerglass. I tillegg er det to balkongdører med 2-lags glass, hvorav én er plassert på badet i 1. etasje mot nord, og én leder ut til balkong fra 2. etasje mot sør.

Veranda:
Boligen har en sørvendt veranda på cirka 6 m². Verandaen er oppført i treverk over tekket asfaltmembran og har terrassebord og rekkverk med stående panel.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i kjeller:
Kjelleren har betonggulv, yttervegger hovedsakelig i malt betong og innvendige skillevegger med panel. Himlingene er kledd med panel.

Overflater i 1. etasje:
På gulvet er det laminat, vegger med panelplater og himlinger kledd med folierte trefiberplater.

Overflater i 2. etasje:
På gulvet er det laminat, vegger med panelplater og himlinger med folierte trefiberplater.

Overflater på loftet:
Loftet har laminatgulv, med unntak av bod og kott som har furugulv. Veggene er utført med panel og panelplater, og himlingene består av panel og folierte trefiberplater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det verken isolasjon eller dampsperre i grunnen. Etasjeskillet videre i boligen er utført i treverk.

Rom under terreng:
I kjelleren er alle rommene delvis under terreng. Ytterveggene består hovedsakelig av åpne murkonstruksjoner, med unntak av noen påforingsvegger ved toalettet og i en bod på nordsiden. Påforingsveggene er utlektet og kledd med panel.

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige trapper:
Boligen har flere trapper. Ned til kjelleren er det en malt betongtrapp. Mellom de øvrige etasjene er det tretrapper med malte opptrinn og belegg på inntrinnene. Rekkverkene er utført med vertikale trespiler.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Dørene inn til boligene er dører som er brann- og lydklassifiserte.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1.etasje:
Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Bad i 2.etasje:
Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i 2.etasje:
Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje:
Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Kvik består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en plate med flismønster, og det er installert komfyrvakt under ventilatoren. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

Kjøkken i 2.etasje:
Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en laminatplate, og det er komfyrvakt ved ventilatoren. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Det er overflatebehandlet betong på gulvet og malt panel på veggene og i himlingen. Rommet er kun innredet med et enkelt toalett, og det er ingen varmekilder, og rommet ventileres naturlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen har hovedsakelig rør-i-rør system med plastrør, samt noe eldre kobberrør. Hovedstoppekran er montert i kjelleren. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmtvannstank tilhørende 1.etasje:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

Varmtvannstank tilhørende 2.etasje:
Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:
Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre med unntak av en liten del på nordvest side. Dette ble trolig etablert i forbindelse med asfaltering av opstillingsplassene.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundament og grunnmur i spare steinsmur og betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i flatt terreng og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

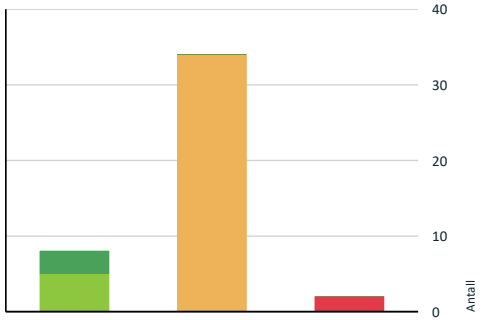
Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Garasje

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

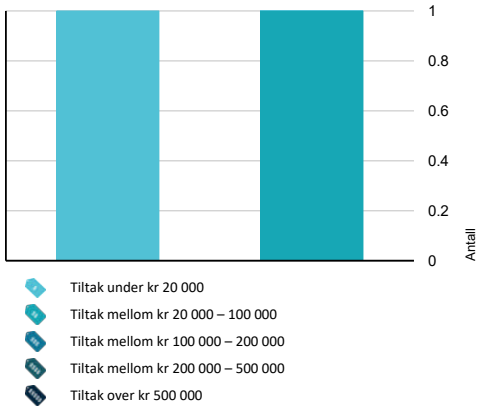
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 2.etasje** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 1.etasje** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Tomannsbolig

Standard
Bygget fremstår med gjennomgående enkel og til dels noe lavere standard enn det som er vanlig for tilsvarende bygg fra samme periode.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dråpeformet skifertakstein. Det foreligger ingen dokumentasjon på når tekkingen ble utført, og alder på tekkingen er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på når tekkingen ble utført, men basert på byggets alder antas det at både tekkingen og undertaket kan være av eldre dato, anslagsvis fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige skader på taket ved befaringstidspunktet, men på grunn av alder og forventet brukstid, gis taktekkingen og undertaket TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Selv om det ikke er observert skader, vil høy alder på både tekking og undertak medføre økt risiko for svekket funksjon, redusert tetthet og fare for lekkasjer over tid. Undertakets tilstand er ikke synlig og kan ha skjulte svakheter som følge av aldring.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takets tilstand og å være oppmerksom på tegn til lekkasjer. Skifertakstein har generelt lang levetid og kan i mange tilfeller omlegges og gjenbrukes. Undertaket vurderes imidlertid å være av en slik alder at utskifting må påregnes ved fremtidig tiltak på taket.

Tilstandsrapport



Dråpeformet skifer

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. Det er registrert slitasje og værpåvirkning på enkelte beslag på taket samt på nedløpene.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes høy alder på komponentene kombinert med normal vær- og klimabelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, rustdannelse og redusert funksjon i takrenner, beslag og nedløp. Over tid kan dette medføre dårligere vannavledning og økt risiko for vannsig mot bygningskonstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av takrenner, beslag og nedløpsrør, særlig med hensyn til rust, lekkasjer og tilstoppinger. Mindre vedlikehold og utskifting av enkeltkomponenter bør utføres ved behov. Full utskifting må påregnes på sikt som en del av normalt vedlikehold, og bør sees i sammenheng med arbeid med undertak og taktekking.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Rust og avskalling av maling enkelte steder



Rust på overliggere til takrenne



Takrennene er generelt preget av alder og slitasje over tid

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i enkelt pløyd plank (tømmerkonstruksjon) og fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning. Det fremstår som om konstruksjonen er etterisolert på et senere tidspunkt, men dette er ikke verifisert og det er en viss usikkerhet knyttet til omfanget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning fremstår med tydelig slitasje i treverk og overflatebehandling, herunder oppsprekking og avflassing. På nordvendt fasade er det registrert spredte råteskader i kledningen på nedre del. Vestfasaden vurderes som mest værutsatt og bærer preg av slitasje. Under bordkledningen er det montert en bunnstokk som gjør at lufting bak bordkledningen er begrenset. Det kan ikke utelukkes at det er fare for skjulte råteskader i konstruksjonen bak bordkledningen. Dette vil være vanskelig å avdekke uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

Årsak:
Forholdene vurderes å være hovedsakelig alders- og vedlikeholdsrelaterte, kombinert med langvarig eksponering for nedbør, vind og temperatursvingninger. Vestfasaden er normalt mest utsatt for slagregn og værbelastning, noe som over tid øker risikoen for nedfukting og råteutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Sprekker og nedbrutt overflatebehandling gir økt fuktopptak i treverket, som igjen kan føre til videre råteutvikling og redusert bæreevne i bakenforliggende konstruksjon og medføre økt omfang over tid.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av skadet kledning med råte. Øvrig kledning bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles. Det bør samtidig foretas kontroll av underliggende vindsperre og lekter i områder med råteskade. Det må påregnes generelt utvendig vedlikehold av fasadene.



Vestveggen er spesielt værslitt



Råteskader i bordkledningen på nedre del av bordkledningen på nordsiden



Råteskader i bunnstokk på nordsiden

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med ark, oppført som en sperrekonstruksjon og undertak av trepanel. Det er tilgang til takkonstruksjonen/loft fra et soverom mot øst i 1.etasje, samt en luke i himlingen ved pipen på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder på undertaket enkelte steder. Fuktmålinger utført på befaringsdagen viste ikke unormale verdier. Skjoldene vurderes å være spor etter tidligere fuktpåvirkning, men kan også indikere at det ved store nedbørsmengder eller snøsmelting kan forekomme noe fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom det forekommer gjentatt fuktpåvirkning, kan dette over tid føre til svekkelse av undertaket og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen og kontrollere området ved perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til aktiv lekkasje bør nærmere undersøkelser gjennomføres, og nødvendige utbedringer iverksettes, og sees i sammenheng med taktekking og undertak.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Fuktsøk viser ingen tegn til unormale fuktverdier



Takkonstruksjonen på hoveddelen



Romslig loft på tilbygget på østsiden



Loftsluke til loftet på østdelen av takkonstruksjonen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjeller:
Kjelleren har eldre vinduer som i hovedsak er skalket igjen fra utsiden med plater.

1. etasje:
Boligen har eldre vinduer på sørfasaden fra 1983, plassert i stue og kjøkken. I tilbygget er det montert PVC-vinduer fra 2010, samt ett nyere vindu fra 2021 i gangen. På badet er det vindu fra 1983. På vestveggen er det PVC-vindu på soverom og trevindu i stue fra 2014. Vinduene er i hovedsak utført med 2-lags isolerglass.

2. etasje:
Det er vinduer fra 1983 i stue, på soverom og ett vindu på bad/vaskerom mot øst. På badet er det også et nyere vindu fra 2022 mot nord. Øvrige vinduer på badet er fra 1983.

Loft:
På loftet er det vinduer fra 2008 på soverommene, samt eldre vinduer i tak og på østvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene bærer preg av alder og slitasje. Enkelte vinduer tar noe i karmen ved åpning og lukking, noe som kan indikere behov for justering eller slitasje i hengsler og beslag. Vinduer fra 1980-tallet har både innvendige og utvendige slitasjetegn, mens vinduer av nyere dato fremstår i hovedsak i god stand. Vannbrettbeslag under enkelte PVC-vinduer er montert utenpå selve vinduet, noe som ikke er anbefalt og gir redusert funksjon. Kjellervinduer som er skalket igjen med kryssfiner fremstår i dårlig forfatning. Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værpåvirkning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og feilmonterte beslag kan føre til redusert tetthet, økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av materialer. Vinduer fra 1980-tallet vurderes å nærme seg slutten av forventet levetid, med økt sannsynlighet for funksjonssvikt og redusert isolasjonsevne. Kjellervinduene har begrenset funksjon og kan bidra til dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å justere vinduer som tar i karm, samt utføre nødvendig vedlikehold av overflater og beslag. Feilmonterte vannbrettbeslag bør utbedres for å sikre korrekt vannavledning. Vinduer fra 1980-tallet bør påregnes utskiftet på sikt, mens nyere vinduer vurderes å ha tilfredsstillende tilstand. Kjellervinduer bør vurderes utbedret eller skiftet for å bedre funksjon og tilstand.


Slitasje både innvendig og utvendig på en rekke vinduer


Ingen tegn til aktiv lekkasje ved fuktmålinger rundt takvindu


Vindusbeslaget ved PVC-vinduene er montert utenpå vinduet


Vinduene i kjelleren er i dårlig forfatning

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør med isolerglass. I tillegg er det to balkongdører med 2-lags glass, hvorav én er plassert på badet i 1. etasje mot nord, og én leder ut til balkong fra 2. etasje mot sør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren fra badet i 1. etasje har råteskader på utvendig side, delvis skjult av maling. Balkongdøren i 2. etasje fremstår med fuktskader og tydelig slitasje. Forholdene vurderes å skyldes etterhengende vedlikehold og naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Råte- og fuktskader kan over tid føre til svekket konstruksjon, redusert tetthet og økt risiko for videre nedbrytning og fuktinntrengning.

Tiltak:
Det må påregnes utskifting av balkongdøren i 1.etasje, og vedlikehold av balkongdøren i 2.etasje kan forlenge levetiden. Videre bør det etableres og opprettholdes jevnlig vedlikehold for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimatet medtar utskifting av døren med råteskader i 1.etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Døren ut fra badet i 1.etasje har råteskader og er i dårlig forfatning


Balkongdør av eldre årgang i 2.etasje med tydelige slitasjetegn

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt veranda på cirka 6 m². Verandaen er oppført i treverk over tekket asfaltmembran og har terrassebord og rekkverk med stående panel.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen fremstår i sin helhet med slitasje som følge av manglende vedlikehold over tid og naturlig aldring av materiale.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Værslitasje kan medføre redusert levetid på terrassebord og rekkverk, samt økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser og svekket styrke dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord eller deler av rekkverket kan være aktuelt der slitasjen er omfattende.


Slitasje på panelet på innvendig side


Slitasje på topprekken


Slitasje på terrassebordene

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Kjelleren har betonggulv, yttervegger hovedsakelig i malt betong og innvendige skillevegger med panel. Himlingene er kledd med panel.

1. etasje:
På gulvet er det laminat, vegger med panelplater og himlinger kledd med folierte trefiberplater.

2. etasje:
På gulvet er det laminat, vegger med panelplater og himlinger med folierte trefiberplater.

Loft:
Loftet har laminatgulv, med unntak av bod og kott som har furugulv. Veggene er utført med panel og panelplater, og himlingene består av panel og folierte trefiberplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen har stedvis en del slitasje som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder særlig på enkelte gulv- og veggflater, hvor det er synlige merker, riper og generell aldring. For å oppnå et jevnere helhetsinntrykk bør det påregnes oppussing eller utskifting av overflater på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning og påvirker boligens helhetsinntrykk. Funksjonelt vurderes overflatene i hovedsak å være brukbare, men videre forringelse må påregnes over tid.

Tiltak:
For å oppnå et jevnere og mer tidsmessig helhetsinntrykk bør det påregnes oppussing eller utskifting av overflater på sikt.


Skader på listverket i trappeoppgangen


Skader på gulvlist og gulv i 2.etasje


Slitasje på overflater i kjelleren


Skader enkelte steder på laminatgulvet i 1. og 2.etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det verken isolasjon eller dampsperre i grunnen. Etasjeskillet videre i boligen er utført i treverk.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Det er gjennomført målinger i alle etasjer og det er registrert forhold som er utenfor toleransekravene i 2.etasje og på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

I 2. etasje er det målt høydeforskjeller i gulv på mellom ca. 7 og 23 mm i stue og gang. På loftet er det registrert høydeforskjeller på mellom ca. 5 og 21 mm i gang og på soverom lengst mot sør. Forholdene vurderes å kunne skyldes mindre setninger over tid eller avvik fra opprinnelig utførelse av etasjeskillet. I kjelleren er det registrert spor etter stripet borebille i treverket i etasjeskillet. Omfanget fremstår som begrenset, og det ble ikke observert boremel ved befaringstidspunktet, noe som indikerer at angrepet trolig er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjeller kan påvirke opplevelsen av planhet i gulv, men vurderes i dette tilfellet som moderate. Spor etter borebille kan indikere tidligere skadedyrangrep, men uten tegn til aktiv aktivitet vurderes risikoen for videre skade som begrenset.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuell utvikling i gulvets planhet over tid. Når det gjelder borebille, anbefales det å være oppmerksom på tegn til ny aktivitet, som ferskt boremel, og eventuelt iverksette tiltak dersom dette oppstår.


Stedvis tegn til borebille angrep (mott) i kjelleren

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er alle rommene delvis under terreng. Ytterveggene består hovedsakelig av åpne murkonstruksjoner, med unntak av noen påforingsvegger ved toalettet og i en bod på nordsiden. Påforingsveggene er utlektet og kledd med panel. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen på boden lengst nordøst. Målingen viste en fuktverdi på ca. 66 vektprosent i treverket, noe som er gunstige forhold for soppvekst og potensiale for råteskader i treverket. Det er kun foretatt målinger i området hvor hulltaking er gjennomført, samt ved åpne murkonstruksjoner.

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier flere steder, både ved overflatemålinger og ved hulltaking, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i konstruksjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og oppbygning, samt svakheter i dreneringen rundt boligen. Boligen er oppført i 1932, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Dette medfører kapillært oppsug, hvor fukt fra grunnen trekkes opp i mur- og betongkonstruksjoner gjennom porer i materialene.

I åpne murkonstruksjoner vil fukt i større grad kunne tørke ut til omgivelsene. Der det er etablert påforingsvegger eller innvendige konstruksjoner foran mur, vil fukt i større grad bli innestengt, noe som gir økt risiko for oppfukting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning kan føre til nedbrytning av materialer, saltutslag og redusert inneklima. I konstruksjoner med påføring kan dette over tid gi skjulte fuktskader, med risiko for muggvekst og svekket konstruksjon. Redusert dreneringsevne vil kunne bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid, og sikre god ventilasjon av kjellerarealer. Der det er påforingsvegger, anbefales det å fjerne treverket, og kun ha åpne murkonstruksjoner. Kjelleren vurderes å fungere tilfredsstillende slik den benyttes i dag. Dersom bruken endres, for eksempel til oppholdsrom eller annen fuktfølsom bruk, vil det være behov for tiltak relativt raskt. På sikt bør det også påregnes forbedring av drenering og fuktsikring rundt boligen for å redusere fuktbelastningen.


Forhøyde fuktverdier på gulvet og yttervegger mot nord


Fuktsøk ved hulltaking viser fuktverdier på 66 % i treverket

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere trapper. Ned til kjelleren er det en malt betongtrapp. Mellom de øvrige etasjene er det tretrapper med malte opptrinn og belegg på inntrinnene. Rekkverkene er utført med vertikale trespiler.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er registrert enkelte sår og skader på trappene som overstiger det som normalt kan forventes som vanlig bruksslitasje, i tillegg til noe knirk flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Registrerte avvik vurderes som utelukkende kosmetiske. Trappens funksjon og sikkerhet anses ikke å være påvirket.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle utbedringer kan utføres ved ønske om estetisk oppgradering.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Noe slitasje i overflater i betongtrappen ned til kjelleren


Slitasje i overflater i tretrappen


Slitasje i overflater i tretrappen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Dørene inn til boligene er dører som er brann- og lydklassifiserte. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking. Dette skyldes normalt mindre bevegelser i bygningen over tid, som setninger eller endringer i fukt- og temperaturforhold. Det er også noe sår og merker utover normal bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på dørblad, hengsler og karm over tid. Sår og merker har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke funksjonen.

Tiltak:
Justering av hengsler og eventuelt karm kan utføres for å bedre funksjonen, og noe vedlikehold må påregnes.


Noen av dørene er preget av slitasje


Skader på døren inn til boligen i 1.etasje

Oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen varmes opp varmekabler på badene og øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget i henhold til monteringsanvisning, hvor det skal være fuge i overgangen mellom sokkelprofil og nedre kant av baderomsplatene. Det er også registrert åpninger i enkelte skjøter på veggene, noe som tyder på mangelfull liming ved montering. Forholdene har medført fuktinntrengning og begynnende skader på platene, særlig i dusjsonen. Avvikene vurderes å skyldes feil utførelse ved montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende fuging og åpne skjøter medfører økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette har allerede ført til begynnende skader på baderomsplatene, særlig i dusjsonen, samt omfattende skader i nedkant av listverk og utforinger. Over tid kan dette gi videre oppfukting, materialnedbrytning og risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fuging og skjøter i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Skadede plater, listverk og utforinger bør skiftes ut.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Åpninger i plateskjøter og fuktskader i nedkant av platene



Det er ikke fuget tilstrekkelig mellom sokkelprofil og platene



Skader på listverk og utforing på dørene i våtsone

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Det er målt omtrent 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt et fall på ca. 15 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare for mindre vannansamlinger på gulvet.

Tiltak:
Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er utført i plast, og tettesjiktet er vinylbelegget, som er korrekt klemt under klemringen i sluket.

Tilstandsrapport



Plastsluk

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelleskader på baderomsinnredningen, samt noe svertesopp på mykfugen under speilet.

Årsak:
Svelleskader og svertesopp skyldes langvarig fukt- og vannsøl over tid, kombinert med innredning utført i materialer med begrenset fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelleskadene fremstår i hovedsak som et estetisk avvik. Skadene tyder på at innredningen over tid har vært utsatt for fukt, og ytterligere forringelse kan ikke utelukkes ved fortsatt bruk.

Tiltak:
Utskifting av skadet baderomsinnredning kan vurderes, primært av estetiske hensyn og det anbefales å rengjøre mykfugen for å fjerne svertesoppen. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på fuktbelastning og vannsøl, slik at ytterligere skader unngås.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Svelleskader på en skuffe og skuffefront



Svelleskader på døren under servanten



Svertesopp ved mykfugen under speilet

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renovert, slik dagens anbefalinger tilsier.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget i henhold til monteringsanvisning, hvor det skal være fuge i åpningen mellom sokkelprofil og nedre kant av baderomsplatene. Videre er sokkelprofilen stedvis løs, spesielt ved toalettet. Det er også tegn som tyder på at det er benyttet dampsperre bak platene, noe som ikke er anbefalt da baderomsplatene i seg selv er diffusjonstette. På veggen bak dusjkabinettet er det registrert misfarging som kan indikere begynnende svertesopp, og det er også merker i himlingen som følge av varmebelastning over tid fra stråleovn. Forholdene vurderes å skyldes feil utførelse ved montering, samt bruk og belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende fuging og løs sokkelprofil kan føre til fuktinntrengning i nedre del av veggkonstruksjonen. Kombinasjonen av diffusjonstette plater og dampsperre bak kan gi innestengt fukt og økt risiko for skjulte fuktskader. Misfarging og mulig svertesopp kan indikere fuktpåvirkning og redusert inneklima, mens varmebelastning kan bidra til videre nedbrytning av overflater.

Tiltak:
Det anbefales å etablere korrekt fuging i henhold til monteringsanvisning og sikre tilfredsstillende innfesting av sokkelprofil. Videre bør veggoppbygningen vurderes nærmere, og ved behov utbedres for å oppnå en fuktteknisk riktig løsning. Områder med misfarging bør undersøkes nærmere og eventuelt rengjøres eller utbedres. Det anbefales også å vurdere tiltak for å redusere varmebelastning på himlingen.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Merke i himlingen som følge av høy varme fra stråleovnen



Misfarging eller svertesopp bak dusjkabinettet



Mangelfull fuging og synlig dampsperre som henger ned

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Det er målt omtrent 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, samt en beleggoppkant på 30 mm ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt et fall på ca. 5 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket ved lekkasjer eller vannsøl, og i stedet blir stående på gulvet eller samler seg lokalt. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader i gulvkonstruksjonen. Oppkanten ved dørterskel reduserer imidlertid risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Tiltak:
Ingen tiltak er nødvendig, men ved renovering av rommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre hensiktsmessig vannavrenning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er utført i plast, og tettesjiktet består av vinylbelegget, som er korrekt klemt under klemringen i sluket.



Plastsluk under dusjkabinettet

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Braketten til servanten har noe malingsavskalling og skruer som har rustet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Malingsavskalling og rust på skruer kan over tid føre til videre overflateforringelse og i enkelte tilfeller redusert bestandighet i festepunktene, men vurderes per i dag å ha begrenset betydning for funksjonen.

Tiltak:
Det anbefales enkel overflatebehandling og eventuell utskifting av rustne skruer ved behov for å hindre videre forringelse. Det vurderes ikke som behov for omfattende tiltak på nåværende tidspunkt.



Malingsavskalling på braketten til servanten

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renovert, slik dagens anbefalinger tilsier.

Konsekvens/tiltak

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i trapperommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget i henhold til monteringsanvisning, hvor det skal være fuge i overgangen mellom sokkelprofil og nedre kant av baderomsplatene. Det er også registrert åpninger i enkelte skjøter på veggene og større åpninger rundt gjennomføringer. Forholdene har medført fuktinntrengning og begynnende skader på platene, særlig i dusjsonen. Listverk og utforinger er har også omfattende skader i nedkanten. Avvikene vurderes å skyldes feil utførelse ved montering og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende fuging, åpne skjøter og utettheter rundt gjennomføringer medfører økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Dette har allerede ført til begynnende skader på baderomsplatene, særlig i dusjsonen, samt omfattende skader i nedkant av listverk og utforinger. Over tid kan dette gi videre oppfukting, materialnedbrytning og risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fuging, skjøter og gjennomføringer i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Skadede plater, listverk og utforinger bør skiftes ut.


Større åpning rundt elektrikerrør over innredningen


Mangelfullt fuget og åpninger i veggskjøter


Omfattende fuktskader på dørforing og karmlister

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Det er målt omtrent 12 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt et fall på ca. 12 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet. Det er også noe merker på gulvet, uten at det ser ut til å ha skadet selve belegget. Årsaken til avviket er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare for mindre vannansamlinger på gulvet.

Tiltak:
Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket er utført i plast, og tettesjiktet består av vinylbelegget, som er korrekt klemt under klemringen i sluket.


Plastsluk

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelleskader på baderomsinnredningen enkelte steder. Årsaken til svelleskader skyldes langvarig fukt- og vannsøl over tid, kombinert med innredning utført i materialer med begrenset fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelleskadene fremstår i hovedsak som et estetisk avvik. Skadene tyder på at innredningen over tid har vært utsatt for fukt, og ytterligere forringelse kan ikke utelukkes ved fortsatt bruk.

Tiltak:
Utskifting av skadet baderomsinnredning kan vurderes, primært av estetiske hensyn. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på fuktbelastning og vannsøl, slik at ytterligere skader unngås.


Svelleskader på høyskapet


Svelleskader på innredningen under servanten

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

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

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renovert, slik dagens anbefalinger tilsier.

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

Konsekvens:
Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i gangen Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Kvik består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en plate med flismønster, og det er installert komfyrvakt under ventilatoren.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svelleskader på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Forholdet vurderes å skyldes fukt- og bruksbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet er av estetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for kjøkkenets funksjon. Den daglige bruken påvirkes ikke.

Tiltak:
Det vurderes ikke som behov for tiltak utover eventuelle kosmetiske utbedringer etter ønske.

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Svelleskader under benkeplaten



Mindre svelleskader på overskap

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Løsningen vurderes å ha sammenheng med at det ikke er etablert direkte avtrekk fra kjøkkenventilatoren til det fri ved renovering av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir kun resirkulering av luft og har begrenset evne til å fjerne fukt, os og matlukt fra kjøkkenet. Manglende forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet, samt økt risiko for avsetninger på overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk til det fri eller annen dokumentert forsert avtrekksløsning fra kokesonen.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en laminatplate, og det er komfyrvakt ved ventilatoren.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredningen fremstår med tydelig slitasje og skader på store deler av innredningen. Dette gjelder spesielt benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og skader kan føre til redusert bestandighet, økt risiko for videre forringelse og påvirke både funksjon og estetikk.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av benkeplate og eventuelt deler av kjøkkeninnredningen som har omfattende skader.

Kostnadsestimatet medtar oppføring av en enkel kjøkkeninnredning uten hvitevarer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader på skroget til benkeskap



Skader på noen dørfronter



Skader på benkeplaten

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen vurderes å ha sammenheng med at det ikke er etablert direkte avtrekk fra kjøkkenventilatoren til det fri ved renovering av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir kun resirkulering av luft og har begrenset evne til å fjerne fukt, os og matlukt fra kjøkkenet. Manglende forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet, samt økt risiko for avsetninger på overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk til det fri eller annen dokumentert forsert avtrekksløsning fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er overflatebehandlet betong på gulvet og malt panel på veggene og i himlingen. Rommet er kun innredet med et enkelt toalett, og det er ingen varmekilder, og rommet ventileres naturlig.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk ventilasjon. Dette er i tråd med vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet. Det er også noe slitasje på veggpanelet som følge av naturlig aldring og etterhengende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig rør-i-rør system med plastrør, samt noe eldre kobberrør. Hovedstoppekran er montert i kjelleren.



Fordelerskap på badet i 2.etasje



Fordelerskap i gangen i 1.etasje

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plastmateriale og det er støpejernsrør i grunnen. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte støpejernsrør er passert, og tilstandsgrad 2 settes for å synliggjøre risikoen for brudd i eldre avløpsrør, selv om det ikke ble registrert skader på befaringstidspunktet. Dette gjelder kun eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens:
Når avløpsledninger har passert store deler av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping, særlig for eldre støpejernsrør. Skjulte skader eller svekket funksjon kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan føre til fukt- og følgeskader før de oppdages.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanlegget. Ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller lekkasje bør ytterligere undersøkelser gjennomføres, eksempelvis rørinspeksjon. Utskifting eller fornyelse av avløpsrør bør påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og tekniske installasjoner.



Stakeluke i kjelleren

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

TG 2 Varmtvannstank 2.etasje

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

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

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

Varmtvannstanken er tilkoblet via støpsel, noe som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav, men som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Gjeldende regelverk krever fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 W.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvenser:
Varmtvannstanken er ikke tilkoblet i henhold til gjeldende forskriftskrav, da den er tilkoblet med støpsel. Kravet om fast tilkobling ble innført i 2010 for å redusere risiko for varmgang og brann i stikkontakter. Forholdet medfører derfor økt risiko for varmgang.

Tiltak:
Fast tilkobling av varmtvannstanken bør etableres av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Varmtvannstank 1.etasje

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Levetiden for varmtvannstanker er normalt 15–20 år, og tilstandsgrad settes til 2 på grunn av alder.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre varmtvannsberedere har generelt økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men utskifting bør påregnes på kortere sikt som følge av alder og forventet restlevetid.



Grønt irr på en kobling ved berederen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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?
    Nei

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?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Det er fordelerskap i både 1. og 2.etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre med unntak av en liten del på nordvest side. Dette ble trolig etablert i forbindelse med asfaltering av opstillingsplassene. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Forholdet er aldersrelatert. Tradisjonelle drensløsninger fra 1932-tallet har begrenset teknisk levetid, og funksjonen kan over tid reduseres som følge av tilslamming, setninger og generell nedbrytning av materialer.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende utvendig fuktsperre og registrert fukt i kjeller tyder på at dreneringen ikke fungerer som den skal. Dette øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen og kan gi problemer som mugg, råte og redusert inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt å følge opp fuktforholdene i kjelleren.



Synlig fuktsperre på en liten del av nordsiden

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert noe avskalling, riss og sprekkdannelser på grunnmuren. Dette kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, slik som setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen, samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlige i eldre betongkonstruksjoner og indikerer ikke nødvendigvis alvorlige konstruksjonsmessige problemer, men bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår ytterligere avskalling, kan dette føre til skader på bygningskonstruksjonen eller redusert fuktsikring i grunnmuren over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen av sprekker og avskalling over tid, og gjennomføre lokale tiltak av estetiske årsaker.



Avskalling og enkelte sprekkdannelser i grunnmuren

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i flatt terreng og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

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

På nordsiden av boligen er terrenget tilnærmet flatt, med delvis fall mot ytterveggene. Dette medfører at store nedbørsmengder kan samle seg ved grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrenging og belastning på fundamentet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å unngå avrenning av overflatevann mot bygningen bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 ut fra ytterveggene, i tråd med anbefalte byggtekniske retningslinjer. Det anbefales å utføre terrengjusteringer for å oppnå tilfredsstillende fall. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med eventuelle dreneringsarbeider.



På nordsiden er det tilnærmet flatt ut fra veggen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder.

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

Teknisk levetid for utvendige vann- og avløpsrør er normalt 40–60 år, avhengig av belastning og grunnforhold. Da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, settes tilstandsgrad 2 for å synliggjøre risikoen knyttet til eldre vann- og avløpsledninger, selv om det ikke ble registrert tegn til skader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige avløps- og vannledninger er passert, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Skjulte skader kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan medføre driftsavbrudd og behov for omfattende reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av ledningene. Ved symptomer som dårlig avrenning, trykkfall, lekkasje eller i forbindelse med større utvendige arbeider, bør utskifting eller fornyelse av utvendige vann- og avløpsledninger påregnes.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

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

Årsak:
Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

⚠ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt veranda på cirka 6 m². Verandaen er oppført i treverk over tekket asfaltmembran og har terrassebord og rekkverk med stående panel.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere trapper. Ned til kjelleren er det en malt betongtrapp. Mellom de øvrige etasjene er det tretrapper med malte opptrinn og belegg på inntrinnene. Rekkverkene er utført med vertikale trespiler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke etablert rekkverk ved innvendig trappeåpning på loftet, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.



Det mangler rekkverk ved trappeoppgangen til loftet



Rekkverkshøyden er målt til å være 70 cm

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

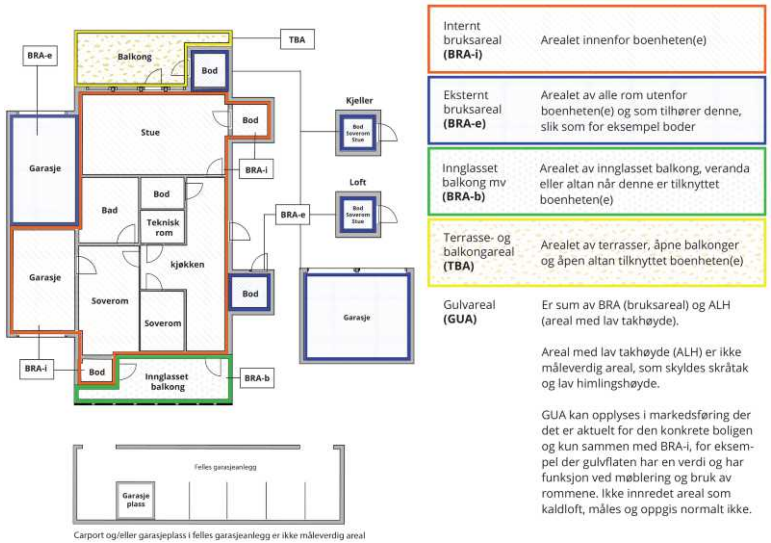
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fridtjof Nansens gate 2 , 6413 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1281
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	53			53	
1.etasje	80			80	
2.etasje	62			62	6
Loft	38			38	
SUM	**233**				**6**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang /m trapp, toalettrom, 7 boder		
1.etasje	3 soverom, trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
2.etasje	Soverom, trapperom, bad, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Loft	2 soverom, gang m/trapp, bod, 4 kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: På loftet er det etablert to rom som i dag benyttes som soverom. Krav til forsvarlig rømning er ikke fullt ut ivaretatt, da rømningsmulighetene i hovedsak er begrenset til trapp ned til underliggende etasje. Vinduene har tilstrekkelige mål til å kunne fungere som rømningsvei, men på grunn av høyden over terreng stilles det krav om fastmontert rømningsstige eller tilsvarende løsning for å oppfylle gjeldende krav til sikker rømning.

Interessenter gjøres oppmerksom på forholdet. Eventuelle tiltak for å oppfylle krav til rømning må påregnes, og ansvar for dette overtas av ny eier.

Garasje

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

Romfordeling

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

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
10.4.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Karoline Daae	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1281		0	449.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fridtjof Nansens gate 2

Hjemmelshaver

Molde Eiendom Kf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt plassert i Molde sentrum. Eiendommen har nærhet til byens fasilitetstilbud, herunder forretninger, serveringssteder, Aker Stadion, offentlig tjenesteyting og kollektivtransport. Molde videregående skole ligger også i umiddelbar nærhet. Beliggenheten anses som attraktiv, med kort avstand til bussholdeplass og fergekaia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 449 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen og beplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Bygget fremstår med gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur i betong. Overbygningen består av bindingsverk med stående bordkledning. Taket er utført som pulttak med tresperrer og tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp er i metall.

Garasjen har labankdører i treverk mot vestsiden og det er også tilgang til garasjen fra en enkel tredør på østsiden. Det er ikke innlagt strøm eller belysning, og det er registrert utvendig slitasje på både takrenner og kledning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.04.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026	Representant fra Molde kommune var tilstede i starten av befaringen	Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.04.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

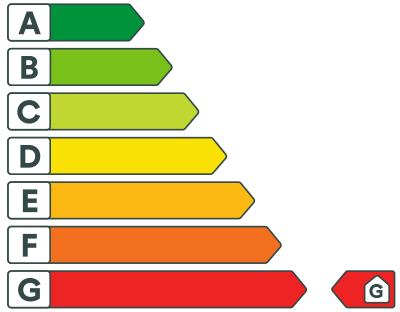
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Fridtjof Nansens gate 2, 6413 MOLDE	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280813**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13447470**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **1281**
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 **1932**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
370,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
367,46 kWh/m²	**66 144 kWh**



Fridtjof Nansens gate 2, 6413 MOLDE

Detaljering

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



Fridtjof Nansens gate 2, 6413 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Molde kommune Dato: 27.03.2026

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

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**25**	Bnr:	**1281**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fridtjof Nansens gate 2, 6413 MOLDE**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

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.

Hansens gate 2.

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

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 12-52.

MOLDE BYINGENIØR
J.Nr. 0408

J.nr. 25/1281

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Molde

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....
Fr. Nansens gate nr. 2 aktes utført følgende arbeider:

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 459.63 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg 19,250 m²

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

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 fasader + grunndrifts.

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

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

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

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Erklæring fra eier av Fr. Nansensgt 4 som gir tillatelse å bygge til grensen

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Bygges til naboens grense og 5 m. fra egen bebyggelse

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Veggen mot naboen settes opp av murstein, resten bindingsverk og bordkledning.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

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

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

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

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

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

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 7 Sept. 1953

Peder Hamre d. s.

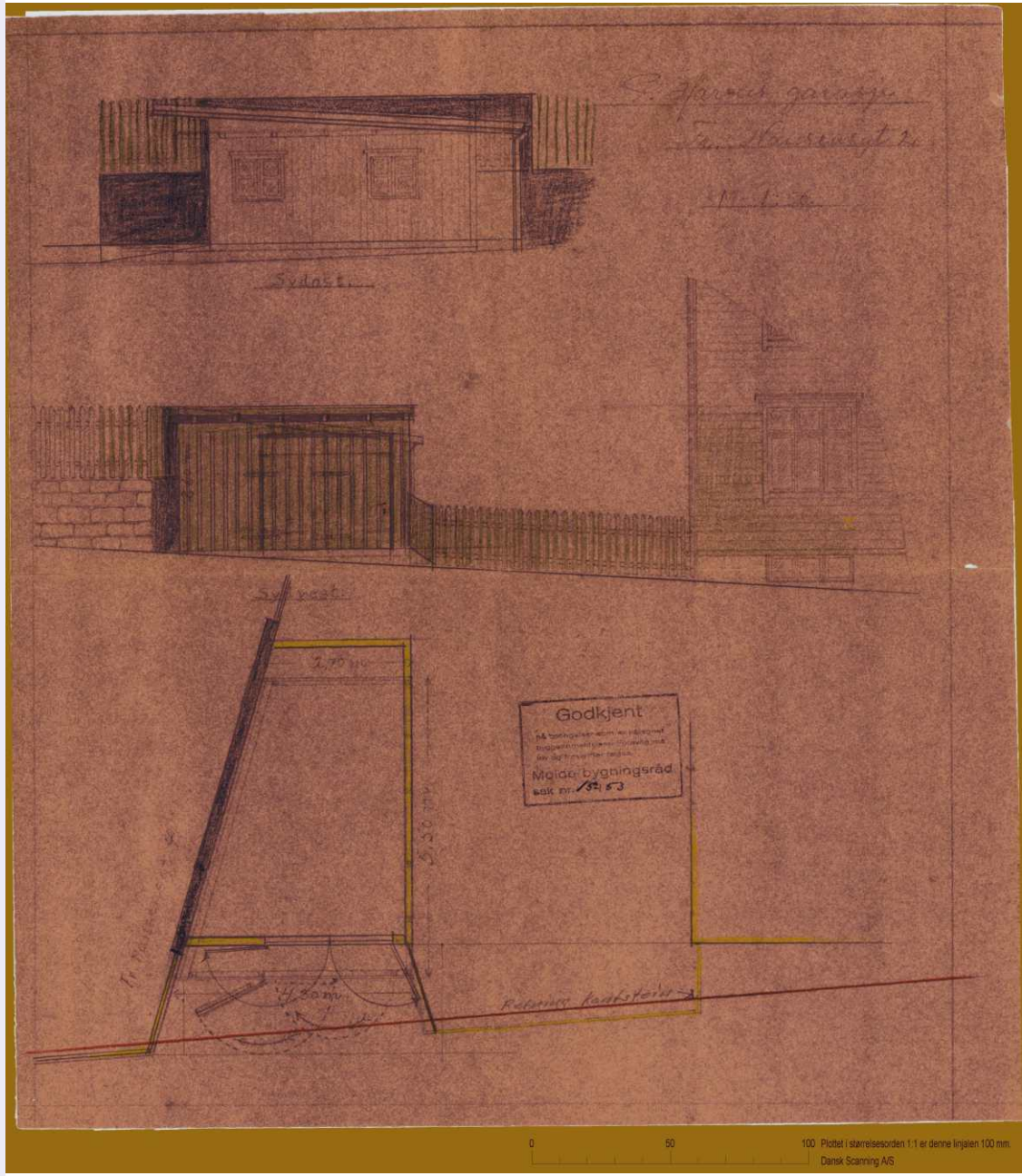
byggherre. anmelder

ansvarshavende.

Garas en ble godkjent i bygningsrådets møte den 6.ds., sak nr. 152, slik som inntegnet med fargeblyant på tegningen.

M o l d e bygningsråd, 7. oktober 1953.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.



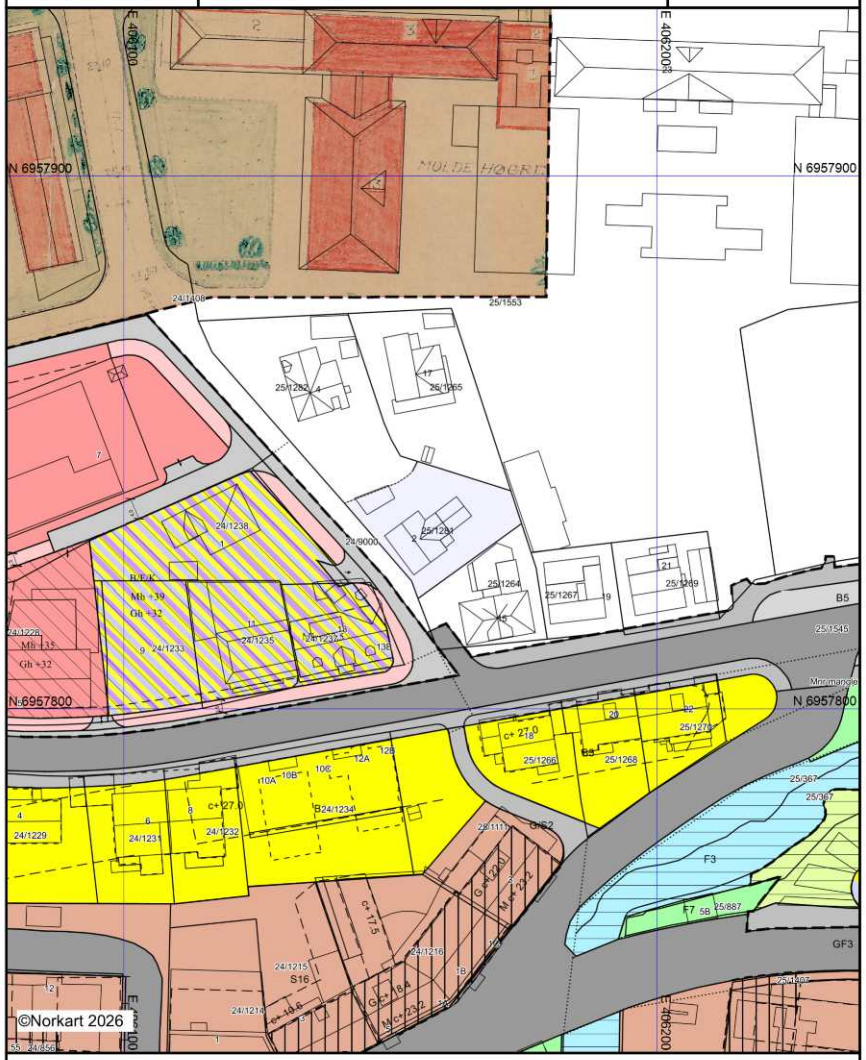
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1281
Adresse: Fridtjof Nansens gate 2
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Tjenesteyting
- Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Støysone - Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

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

Retningslinjer til handel og næring

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

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

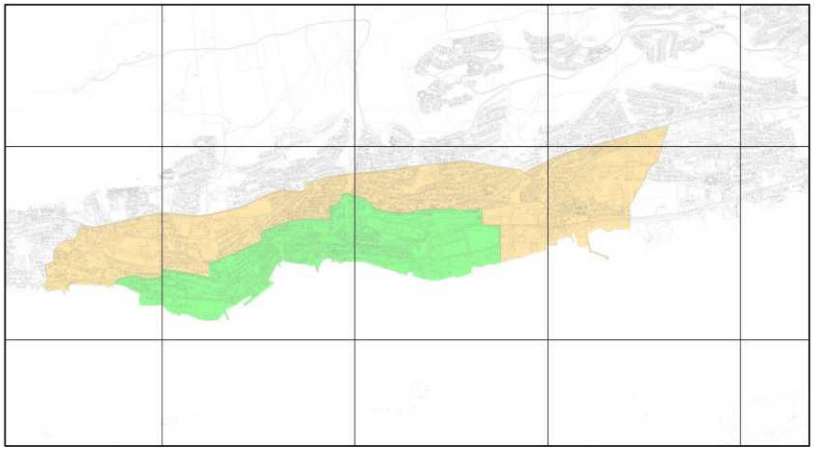
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings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

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

Krav til parkeringsplasser for bolig
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

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

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*
3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

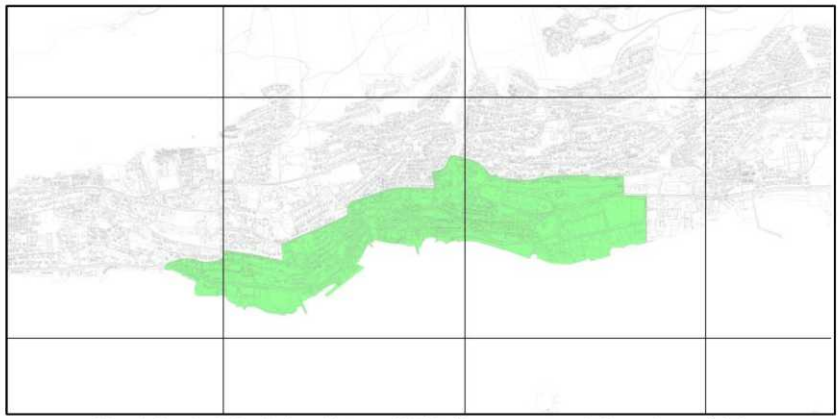
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

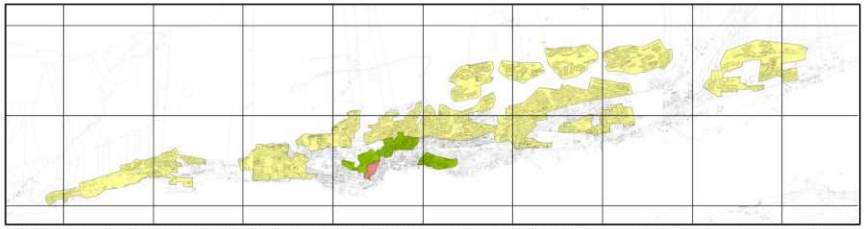
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

§ 22.2 Solceller og solfangere

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

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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

MOLDE - STIKKER SEG UT

MOLDE KOMMUNE

Utskriftsdato: 26.03.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	1281	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansens gate 2, 6413 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

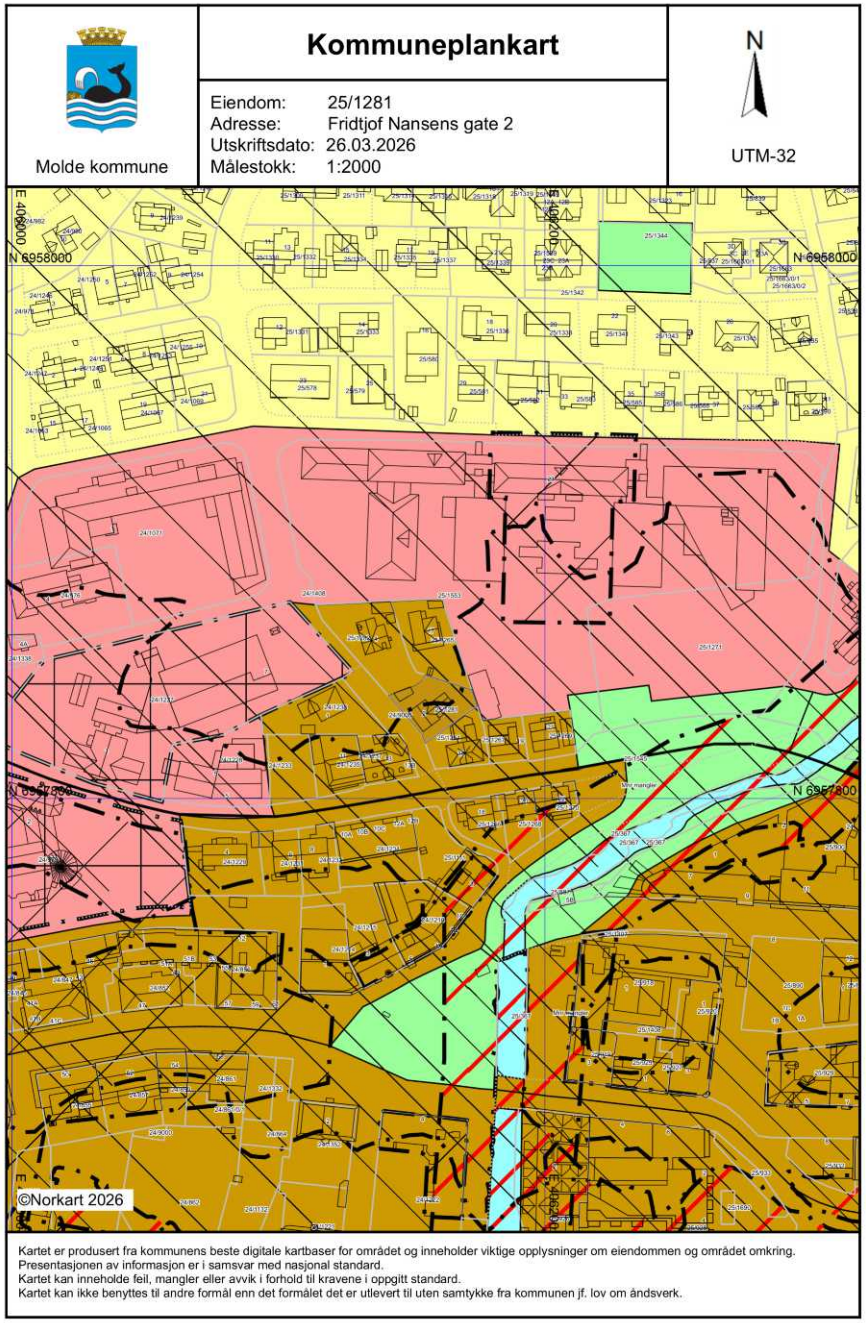
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 449 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 449 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 246 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

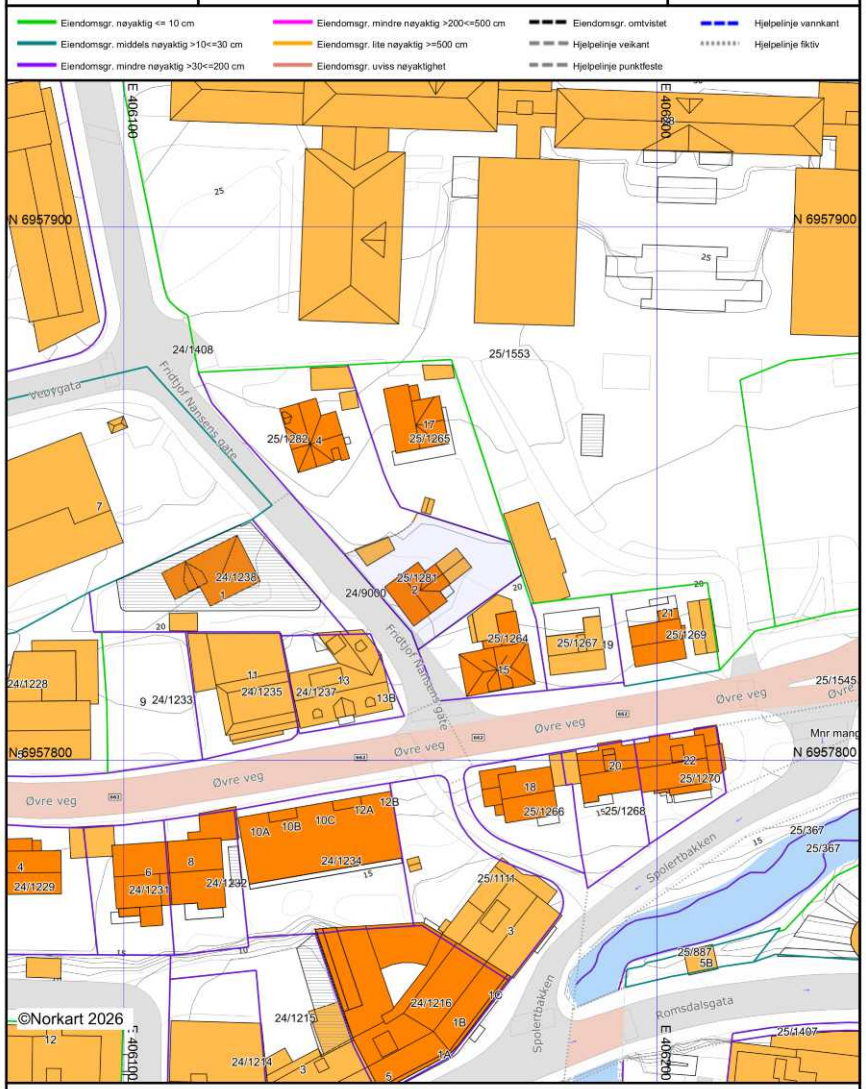
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/1281
Adresse: Fridtjof Nansens gate 2
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

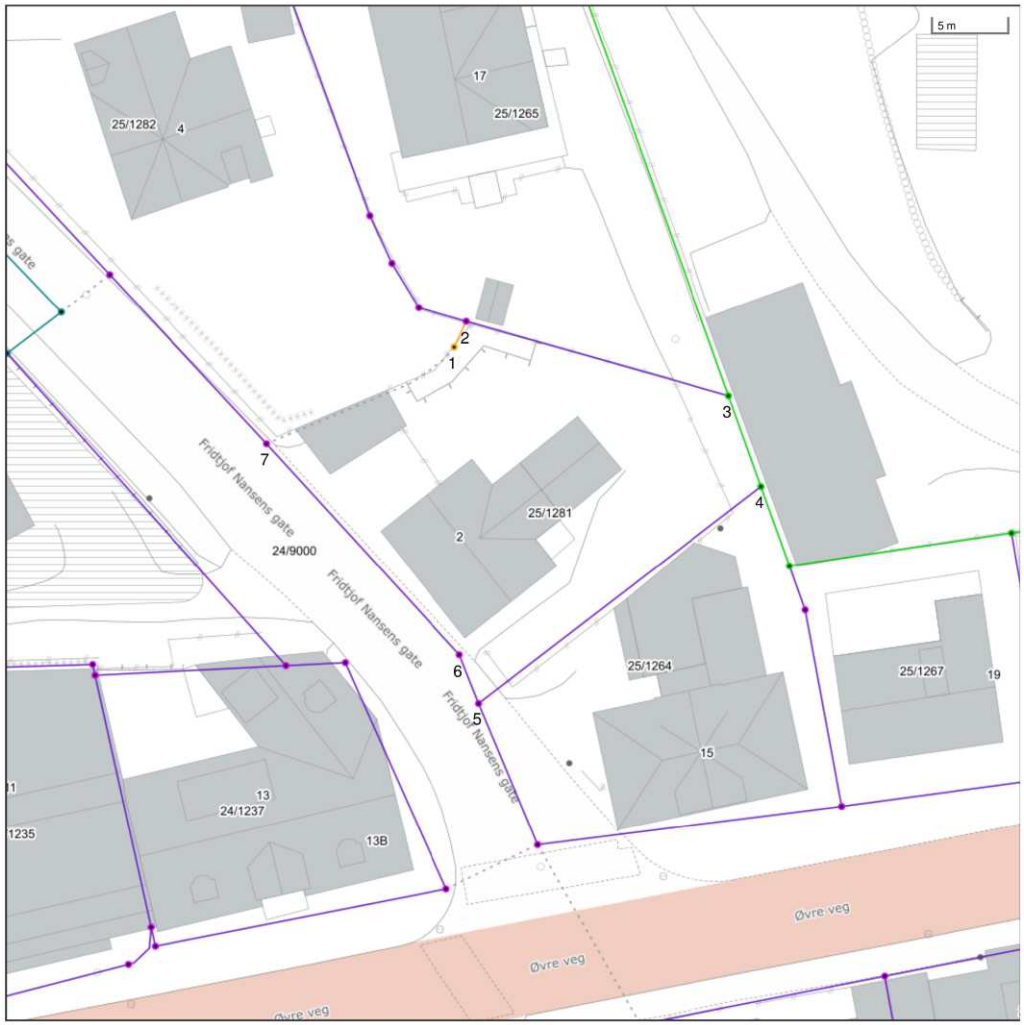
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 26.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1506 - 25/1281//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

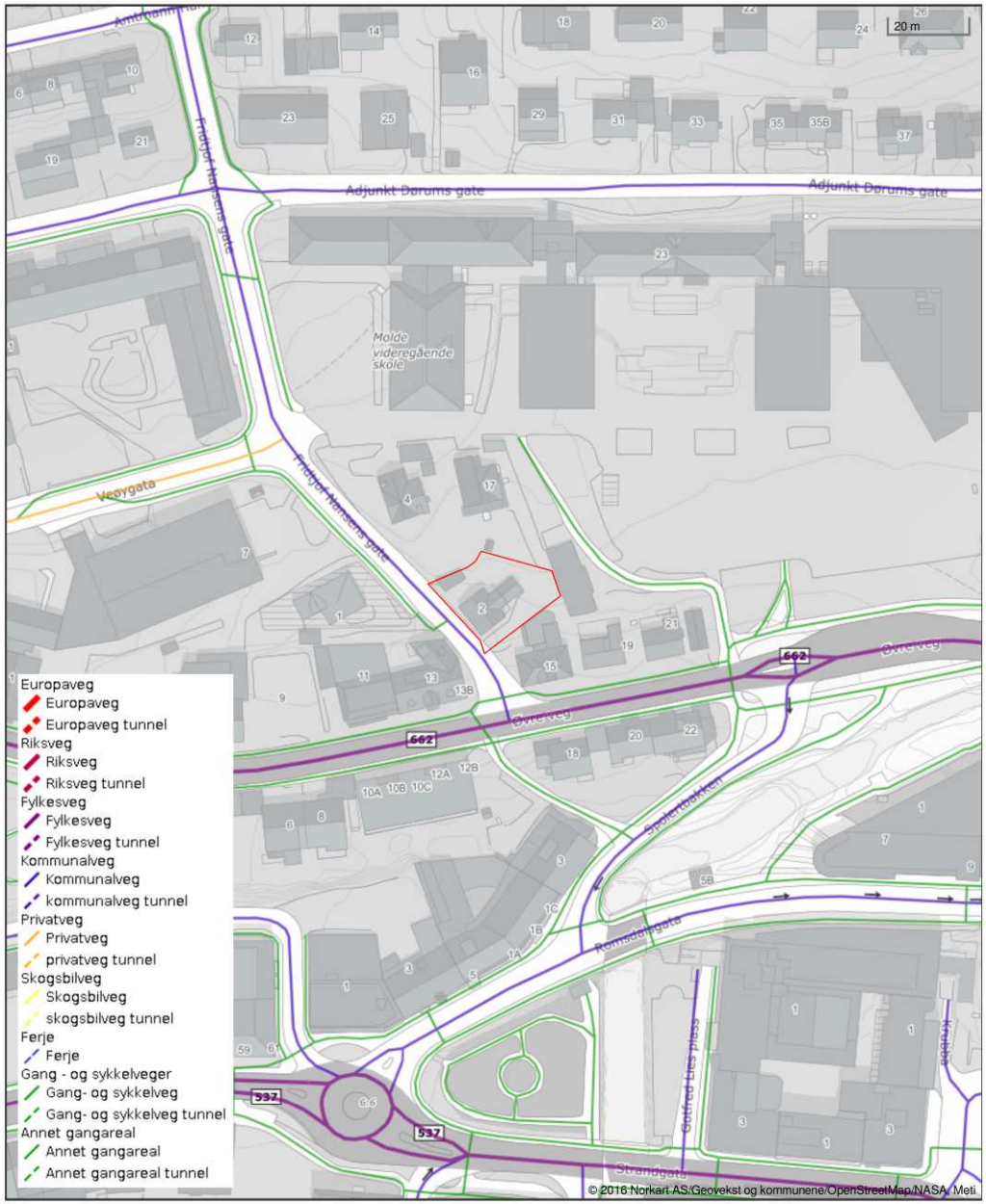
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	449,40 m²	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6957835,48	**Øst**	406149,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6957844,74	406154,21	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,38	
2	6957846,46	406155,07	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
3	6957840,94	406172,6	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	18,38	
4	6957834,78	406174,61	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	6,48	
5	6957820,72	406155,17	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,99	
6	6957824,03	406153,96	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,52	
7	6957838,61	406141,37	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,26	

Utskriftsdato: 26.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/1281//



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.

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

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

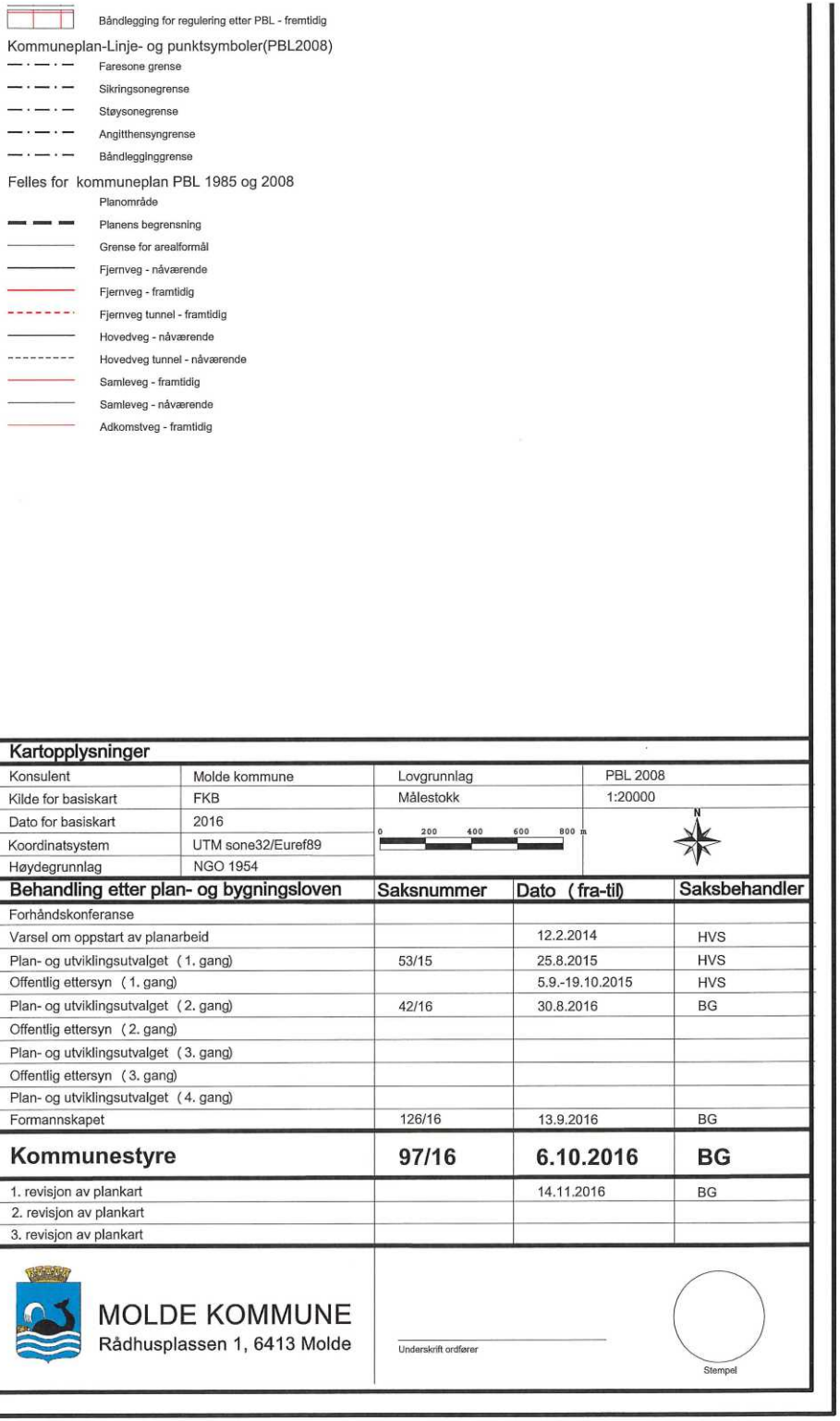
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

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

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

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig



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

Dato: 30.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	25	Bnr:	1281	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fridtjof Nansens gate 2, 6413 MOLDE**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

24/1238 Fridtjof Nansens gate 1: Rammetillatelse til riving av enebolig og oppføring av leilighetsbygg (2023). BYGG-23/00563.

25/1553 Øvre veg 23: Tillatelse til oppføring av sykkelskur (2024). BYGG-24/01058.

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.

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	449.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	460
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. 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 Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/1281
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.03.2015 05.05.2015	2011/1745		25/1265, 25/1281, 25/1282, 25/1553
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	23.03.2015 05.05.2015	2011/1745		25/1271 (-13427,1), 25/1553 (13427,1) 24/1408, 24/9000, 25/1264, 25/1265, 25/1267, 25/1269, 25/1281, 25/1282, 25/1545
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				25/1281 (460)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957835.48	406149.74	0	Ja	449.4	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOLDE EIENDOM KF S985608180	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rådhusplassen 1 6413 MOLDE	

Adresse

Vegadresse: Fridtjof Nansens gate 2 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6413 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	204 Elvebakken	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13447470		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1932
2	178665421		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Bygning revet/brent (BR)	
3	13495947		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1954
4	178661485		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13447470: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1932

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1932	01.01.1932	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fridtjof Nansens gate 2	H0201	25/1281	0	0	0	0	
Bolig	Fridtjof Nansens gate 2	H0101	25/1281	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H02	1	64	0	64	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	51	0	51	0	0	0

2: Bygning 178665421: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Bygning revet/brent		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/1281	-	-	-	-	-

3: Bygning 13495947: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.10.1953	06.10.1953	
Igangsettingstillatelse	01.11.1953	01.11.1953	
Tatt i bruk	01.10.1954	01.10.1954	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/1281	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

4: Bygning 178661485: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-25/1281
Norkart
Utskriftsdato: 26.03.2026 16:25

Tatt i bruk		24.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/1281	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 26.03.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	1281	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansens gate 2, 6413 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 663,50 kr
Renovasjon	8 394,00 kr
Vann	6 034,94 kr
Sum	**21 092,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	237 m2	12.63	1/1	0 %	2 992,60 kr	748,16 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	237 m3	12.70	1/1	0 %	3 008,95 kr	752,24 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	237 m2	15.01	1/1	0 %	3 556,78 kr	889,19 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	237 m3	14.60	1/1	0 %	3 461,38 kr	865,34 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	25%	1 stk	3061.25	1/1	0 %	3 061,25 kr	765,31 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/1	0 %	2 281,25 kr	570,31 kr
Bruksareal (BRA)	25%	237 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**21 657,21 kr**	**5 414,30 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Notater

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260113 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Fridtjof Nansens gate 2, 6413 Molde.
Gnr. 25, Bnr. 1281, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260113
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.06.2026

EiendomsMegler 1

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no