

Velkommen til

Årødalsvegen 3, 6422 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Årødalsvegen 3
6422 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 600 000,-
Omkostninger	kr	116 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	214 / 167 m²
Soverom	5

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
Årødalsvegen 3, 6422 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 33, Bnr. 63, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 600 000,-
Omkostninger	kr	116 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 716 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 734 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 115 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 116 090,- 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 23 648,- pr. år 2025
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 7 426), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 167 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 45 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
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigatteste/Brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.
Eiendommens innkjørsel/parkering går delvis over 1506-33/45. Det foreligger ingen tinglyst bruksrett/vegrett. Kjøper er selv ansvarlig for å anskaffe og tinglyse en slik veirett/bruksrett.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 436 m² på eiet tomt.
Tomten er en selveiertomt på ca. 1437 m², opparbeidet med asfaltert innkjørsel, samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget er forholdsvis flatt med en svak stigning mot nordvest.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1960 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

1.etasje: Entré/gang trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom og bad

Loft: Gang/trapperom og 3 soverom

Kjeller: Kjøkken/stue, 2 soverom, bod, bad/vaskerom og toalettrom

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

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og har glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet. Gulvet er belagt med laminat, og vegger samt himling har malte, slette overflater.

Bad: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med flislagt baderomsmøbel med to servanter på, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Ventilasjonen skjer via elektrisk vifte på veggen. Badet ble renovert i 2018 av Os Rør AS. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Bad/vaskerom: Det er flislagt gulv og vegger og i himlingen er det malte slette flater. Det er varmekabler i gulvet. Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har vært i bruk på mange år.

Kjøkken i kjeller: Kjøkkeninnredningen er kjøpt i utlandet og benkeplaten er kjøpt brukt. Det er glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene er frittstående. Det er montert en laminatplate bak komfyren og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet er belagt med laminat, og vegger samt himling har malte, slette overflater.

Bad/vaskerom i kjelleren: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
Vann- og avløpsledninger: Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap på badet i 1. etasjen og åpen fordelestokk på eldre bad/vaskerom i 1.etasjen. Vannrørene i plast er fra da badene ble pusset opp i ca.2018, mens kobberrørene er fra byggeåret. Arbeidet med nye rør er utført av Os Rør As. I underetasjen er det registrert eldre kobberrør. I inspeksjonsluken på toalettrommet i kjelleren er det synlige kobberrør ved hovedinntaket og stoppekranen. I boligen er det nyere avløpsrør i plast og eldre avløpsrør i støpejern. Det er ifølge eier også lagt nye plast rør i grunnen i kjelleren da denne ble renovert.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe: Boligen har to varmepumper - en Panasonic fra 2016 plassert i kjelleren, og en Qlima fra 2020 i 1. etasjen.

Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert på toalettrommet i kjelleren.
El-anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter i kjelleren. I trapperommet på loftet er det to sikringsskap med skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Årø i den østre bydelen, med kort vei til dagligvarebutikk, offentlig transport og fine turområder. Det er ca. 10 minutters kjøring til Molde sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Grunnmurene er av betongstein, utvendig isolert og pusset. Boligen har støpt betonggulv mot grunnen og støpt betongdekke mellom kjelleren og 1. etasjen. I 2. etasjen er det etasjeskille i treverk. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Ytterveggene ble i 2019 etterisolert både innvendig og utvendig med 5 cm isolasjon på hver siden. Det er totalt 20 cm isolasjon i ytterveggene. Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk. Taket er tekket med glasert hollandsk takstein av brent leire. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Boligen har pipe av teglstein som er pusset og malt, og det er en vedovn i 1. etasje. Sotluken er plassert i kjelleren. Siste tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført 05.01.2024, og siste feiing 19.05.2025. Begge ble utført uten bemerkninger eller avvik. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene i hele boligen ble skiftet i 2019 i følge eier. Boligen har malt ytterdør i hovedetasjen og i kjelleren. Det er Ut til balkongen i 2. etasjen og verandaen i 1. etasjen er det balkongdører i PVC. I 1 etasjen er det en veranda i treverk med et areal på ca. 48 m² og en balkong i treverk i 2. etasjen med et areal på ca. 4 m². Verandaen i 2. etasjen er med sponplategulv og asfalt tekking.

Garasje: Stor garasje med et areal på ca. 47 m², oppført i 1969. Garasje er oppført med grunnmur av støpt betongstein og støpt betongplate. Ytterveggene er oppført i uisolert bindingsverksvegg med liggende bordkledning og korrugerte stålplater. Det er en leddheiseport og en dør i fasaden. Takkonstruksjonen er et pulttak med taktekking av korrugerte stålplater. Det mangler fasadekledning på enkelte vegger. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Viktig informasjon
Det er registret følgende endringer/byggetillatelser i eiendommens nærområde:
Gnr 33/47, Årøtunvegen 18: Tillatelse gitt til oppføring av frittstående garasje (2022), se vedlagte situasjonaplan og fasadetegning.

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 1 kvm.

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
Boligen ble omsøkt og godkjent oppført i 1960. Det foreligger imidlertid ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår, og i de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998, så 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. På loftet er boder/kott innredet som del av soverom, og deler av soverom er innredet som bod, noe som er ikke er omsøkt og godkjent av Molde kommune.

Det er gjort endringer i planløsningen i 1.etg., noe som i utgangspunktet ikke er søknadspliktige tiltak, dog forutsetter dette at rommene fortsatt oppfyller kravene til beboelsesrom, samt at det ikke er gjort inngrep i byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller e.l. Iflg. bygningssakkyndig er det fjernet bærevegg mellom entré og gang, samt mellom kjøkken og stue, og det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført kompenserende tiltak med drager e.l., og endringen er altså heller ikke omsøkt og godkjent av Molde kommune.

Det er også gjennomført fasadeendringer som ikke er omsøkt og godkjent av kommunen. Terrassen er utvidet, det er bygget balkong på loftet, og det er satt inn større vinduer i alle 3 etasjene i boligen. Det er også satt inn større verandadør i 1. etg., og verandadør i

forbindelse med bygging av balkong på loftet. I tillegg er det satt inn vindu på loftet som kan åpnes som en verandadør. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke er gjort sikringstiltak rundt dette vinduet/døren som rekkverk e.l., og som derfor medfører stor risiko for fall osv., og dette er i strid med byggtekniske krav m.v.

Kjelleren er byggemeldt og godkjent med ytre rom (tilleggsdel), men er i dag innredet med beboelsesrom, og kjelleren fremstår som en egen enhet uten intern forbindelse til hovedenheten, ettersom innvendig trapp er fjernet. Etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent av kommunen ved en ev. søknad, ev. hvilke vilkår som vil settes av kommunen ved en ev. godkjenning av deler av/hele tiltaket, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser, herunder bærer alle kostnader, knyttet til manglende godkjenning av søknadspliktige bruksendringer, fasadeendringer, inngrep i bærende konstruksjoner m.v., samt manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra byggeår og senere ombygginger. Konfr. megler

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1967. Det foreligger imidlertid verken 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 knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
I 1. etasje er det vedovn og varmepumpe i stuen samt varmekabler i gulvet i gangen. I kjelleren er det varmepumpe. Det er varmekabler i gulvet på våtrommene.

Opplysninger om pipe og ildsted
Siste dato for tilsyn: 05.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Nei
Siste status for feiing: Utført 19.05.2025.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per

målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon: 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 Gul, Energikarakter D.

Internett- og tv-leverandør
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.

Selvstendig enhet - ikke godkjent som egen enhet og hele/deler av areal er ikke godkjent for beboelse, men ingen fare for liv og helse"

"Deler av boligens areal i kjeller/sokkel har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet.

Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra sekundærrom til primærrom, er søknadspliktige tiltak.

Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til småhusbebyggelse. Eiendommen er hovedsakelig regulert til frittliggende småhusbebyggelse, men 150 m2 av eiendommen er regulert til annen veggrunn / grøntareal (feltnavn SAG_) og 86 m2 er regulert som gang- og sykkelveg (feltnavn: SGS_).

Reguleringsplaner
Id: 1502200915

Navn: Reguleringsplan Undergang Årø
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.09.2010
Delarealer:
Delareal 150 m²
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: SAG_
Delareal: 86 m²
Formål: Gang-/sykkelveg
Feltnavn: SGS_

Id: 200619
Navn: E39 Kryss Årødalsvegen - Fannestrandvegen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2007
Delarealer:
Delareal: 54 m
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: SAG_

Id: 201220
Navn: Mindre reguleringsendring for gbr 33, bnr 14, 31 og 63
Plantype: Mindre reguleringsendring
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.03.2013
Delarealer: Delareal 1 147 m²
Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

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: 1 437 m²
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal: 1 437 m²
KPHensynsonenavn: S_290_1

KPStøy: Andre støysoner
Delareal: 1 437 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

Utsnitt av reguleringsplankart- og kommuneplankart, samt fullstendig kommuneplan m/bestemmelser og fullstendig reguleringsplan m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne / disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.
Eiendommens innkjørsel går delvis over 1506-33/45. Det foreligger ingen tinglyst bruksrett/vegrett. Kjøper er selv ansvarlig for å anskaffe og tinglyse en slik veirett/bruksrett.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 736 928,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 947 710,-.

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.

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
Pawel Jan Strozak og Agnieszka Ewa Strozak

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 7555
Dato: 27.09.1995
Grensegangssak,slutta 3.1.1995.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. 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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (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 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 5 343,-
Fotograf kr. 3 200 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 23-10-2025 av Eivind Lange i Romsdal Takst AS.
Takstmanns kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk.
- I kjelleretasjen er det etablert oppholdsrom som soverom, stue, kjøkken og bad, selv om arealet opprinnelig ikke var godkjent for varig opphold. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.
-I 1. etasje er det gjort endringer i planløsningen ved at tidligere soverom er omgjort til bad, og vegger mellom stue og kjøkken er fjernet. Det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig bæring der veggene tidligere var bærende, og dette bør undersøkes nærmere av fagkyndig.
- Endringene kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og det anbefales å kontakte kommunen for avklaring av tiltakets lovlighet, samt å få gjennomført nærmere undersøkelser av bærekonstruksjonene før videre bruk eller oppgradering.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
- Utvendig > Balkong i 2. etasje
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Eldre kobberrør og hovedstoppekran
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: OS Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: På baderom 1 etg. Nytt rør i rør system etter TEK 17 . SPV byttet og trykktestet. Loggført resultat.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Eide Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Koblet elektriske kontakter og kobiet til elektrisk skap i 1 etasje og underetasjen
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Underetasjen: nytt rør i gulvet avløpet og nytt vannrør
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt membran og sluk i 1 etasje og underetasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.
Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak,vinduer,dører,yttervegg og isolasjon 20cm. Nytt veranda

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Større veranda og påbygg inngangspartiet

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Drensrør,masse, punk, srein, isolasjon, grunnmurspapp
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?: Hele boligen
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Samuelsen Maskin
Beskrivelse av arbeidet: Kobling til kommunale septisk

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja. Nytt bad og kjøkken
Er tiltaket godkjent av kommunen?: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 20.10.2025
- Tilstandsrapport datert 01.11.2025
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Molde kommune
- Tinglyste erklæringer

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







































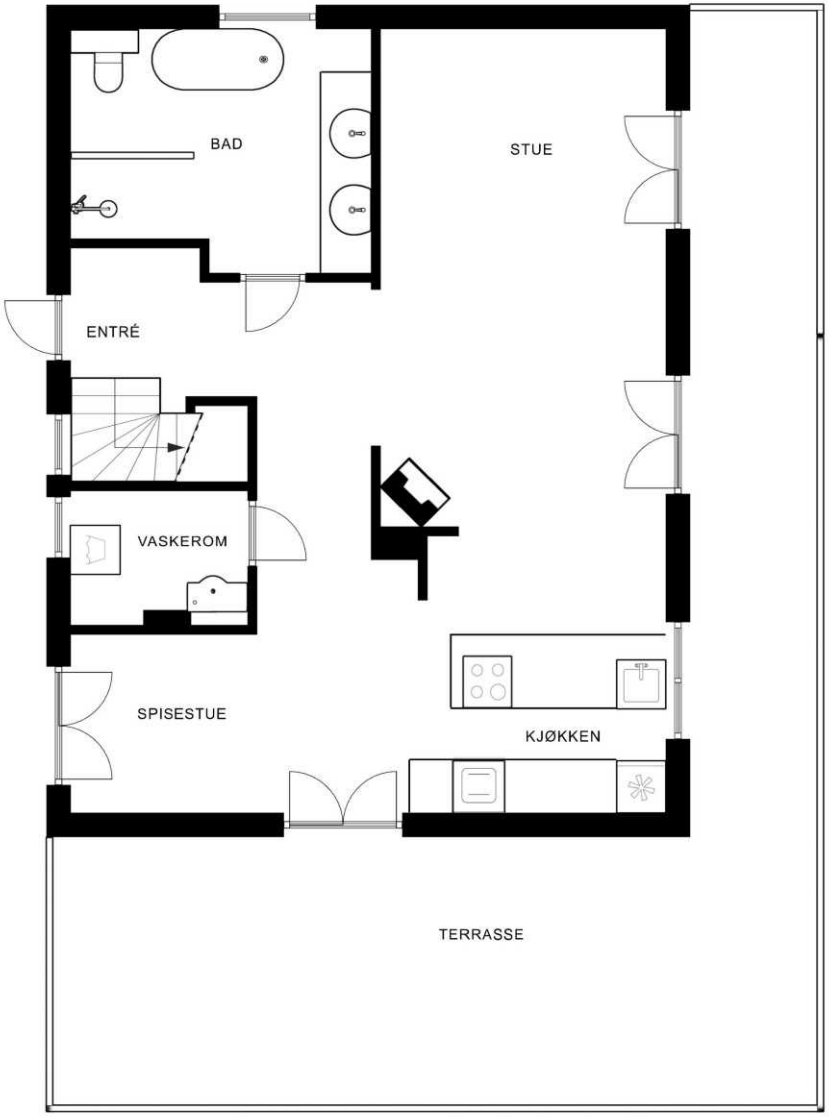








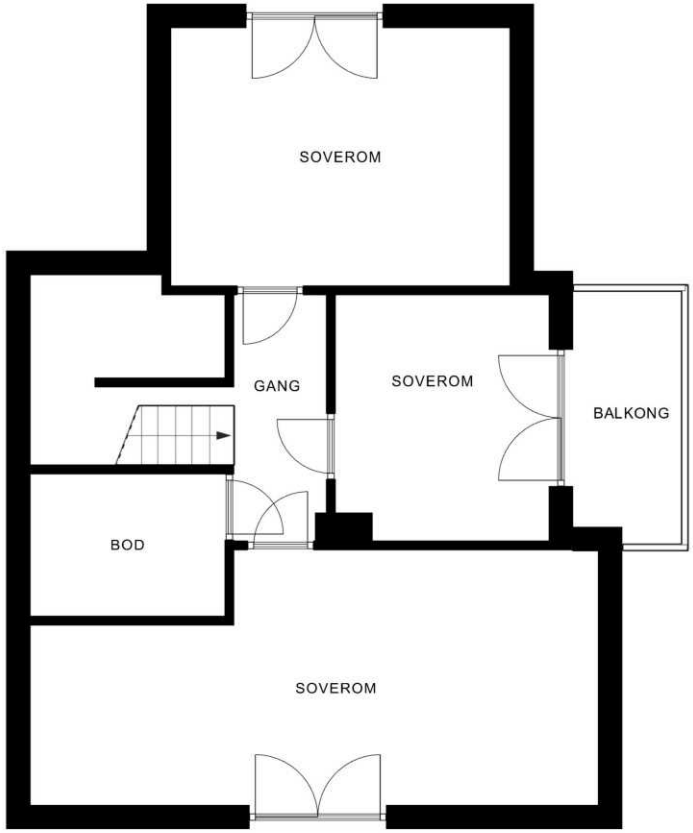




Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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.

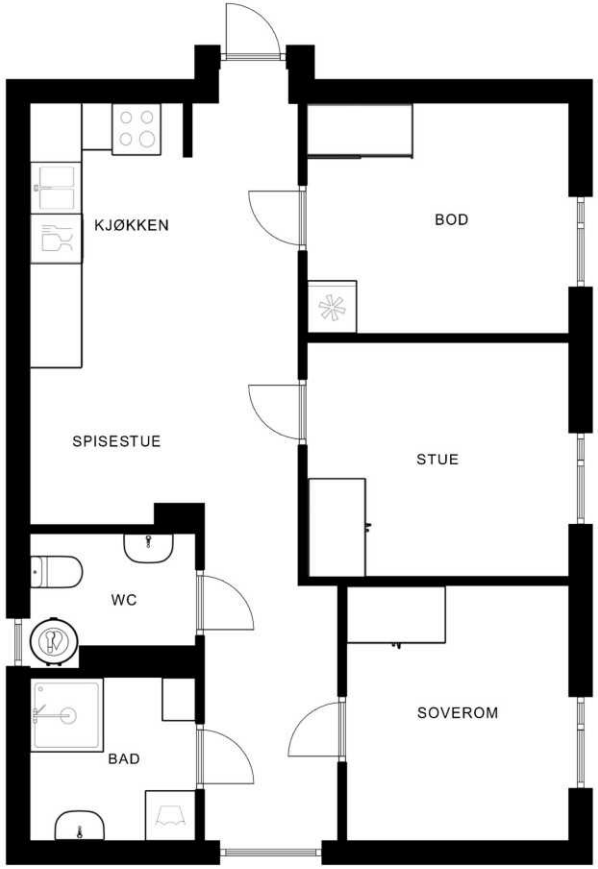
Plantegning



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.

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.

ÅRØDALSVEGEN 3

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Årødalskryss	Linje 510, 532, 701	2 min / 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø		9 min

SKOLER

Kviltorp skole (1-7 kl.)	169 elever, 12 klasser	20 min / 1.8 km
Årølia skole (1-7 kl.)	270 elever, 15 klasser	6 min / 2.3 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	349 elever, 24 klasser	4 min / 2.3 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	9 min / 5.1 km
Molde videregående skole	770 elever	10 min / 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Molde lufthavn	6 min
Molde lufthavn, Årø P1	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

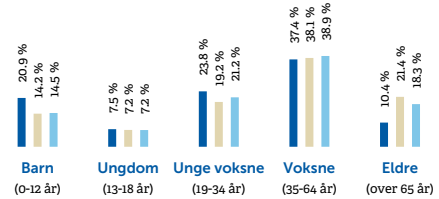
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årø/Strande	2 468	1 074
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krohnstad Montessori barnehage (0-5 ...	82 barn	8 min / 0.7 km
Espira Årølia barnehage (1-5 år)	110 barn	6 min / 2.3 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	20 barn	5 min / 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Årølia	Søndagsåpent	20 min / 1.7 km
Bunnpris Kviltorp	Post i butikk, PostNord	20 min / 1.9 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

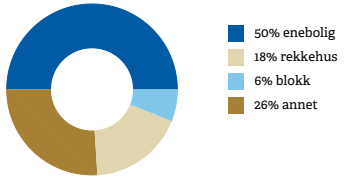
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Molde FK Akerhallen, Fotballhall	Fotball	10 min / 0.8 km
Årølia Kunstgressbane	Fotball	12 min / 1 km
Pro Gym Eikremsvingen		6 min
Aktiv trening Moldehallen		6 min

BOLIGMASSE

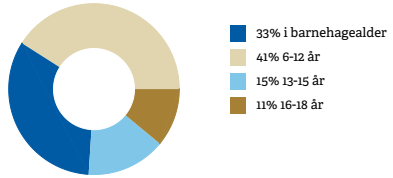


> «Landlig nærhet til byen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

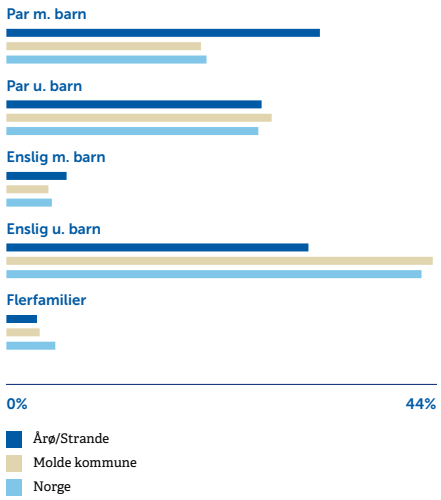
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	7 min
Apotek 1 Roseby	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



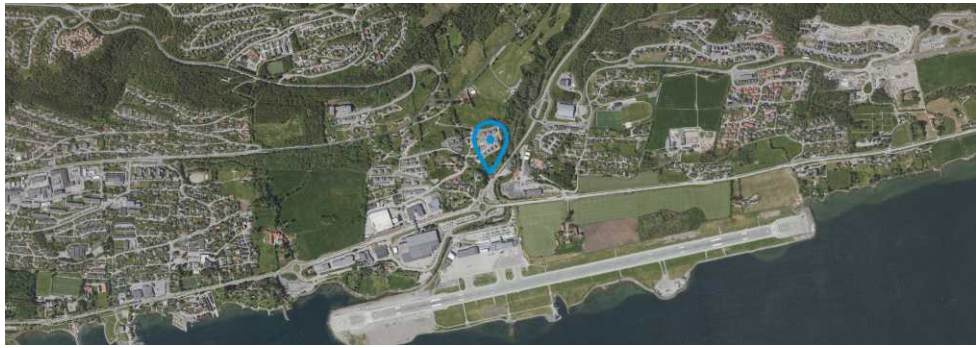
FAMILIESAMMENSETNING

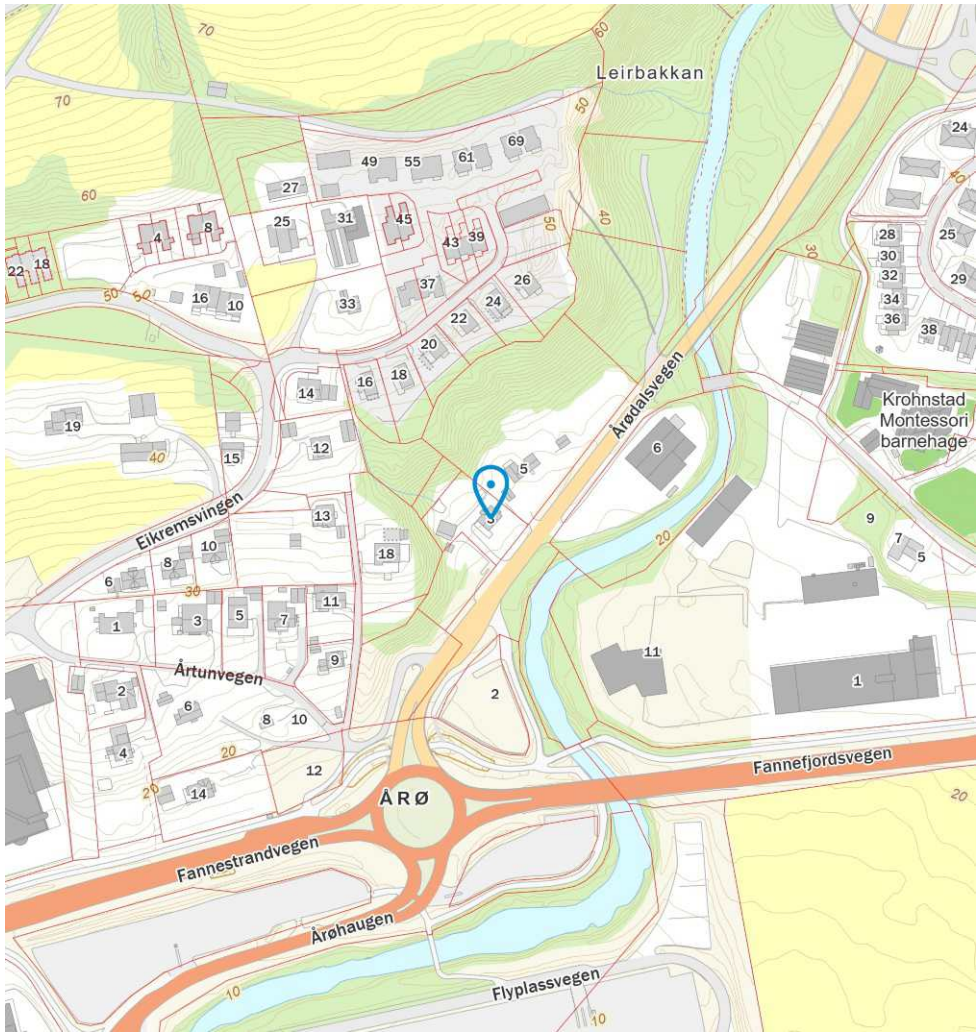


SIVILSTAND

	Årø/Strande	Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2025





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 2025

bankID SIGNERT 20.10.2025 Strozak, Pawel Jan

bankID SIGNERT 20.10.2025 Aksamit, Agnieszka Ewa

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

Agnieszka Ewa Strozak

Pawel Jan Strozak

Boligen

Årødalsvegen 3
6422 Molde

1506-33/63/0/0

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har 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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: OS Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: På baderom 1 etg. Nytt rør i rør system etter TEK 17 . SPV byttet og trykktestet. Loggført resultat.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
Firmanavn: Eide Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Koblet elektriske kontakter og kobiet til elektrisk skap i 1 etasje og underetasjen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
Beskrivelse av arbeidet: Underetasjen: nytt rør i gulvet avløpet og nytt vannrør

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt membran og sluk i 1 etasje og underetasje.

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?
• **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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak,vinduer,dører,yttervegg og isolasjon 20cm. Nytt veranda

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?
• **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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
Beskrivelse av arbeidet: Større veranda og påbygg inngangspartiet

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Beskrivelse av arbeidet: Drensrør,masse, punk, srein, isolasjon, grunnmurspapp

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Samuelsen Maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Kobling til kommunale septisk

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Nytt bad og kjøkken

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 33, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 01.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1206 **Referansenummer:** EX9516

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

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

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

Medansvarlig

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

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

© iVerdi 2023

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.

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
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

TAKSOBJEKTET
Enebolig over tre plan oppført i 1960. Kjelleren er innredet i ca. 2016 med kjøkken, bad og soverom. Boligen har stor sør- og vestvendt veranda og en balkong mot sør på loftet. uteområdet er asfaltert og det er en tilhørende garasje med et areal på ca. 47 m².

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til byggeforskriften av 1947 og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på gjeldende forskrifter og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

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.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk. Taket er tekket med glasert hollandsk takstein av brent leire. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Ytterveggene ble i 2019 etterisolert både innvendig og utvendig med 5 cm isolasjon på hver siden. Det er totalt 20 cm isolasjon i ytterveggene.

Vinduer:
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene i hele boligen ble skiftet i 2019 i følge eier.

Dører:
Boligen har malt ytterdør i hovedetasjen og i kjelleren. Det er Ut til balkongen i 2. etasjen og verandaen i 1. etasjen er det balkongdører i PVC.

Veranda og balkong:
I 1 etasjen er det en veranda i treverk med et areal på ca. 48 m² og en balkong i treverk i 2. etasjen med et areal på ca. 4 m². Verandaen i 2. etasjen er med sponplategulv og asfalt tekking.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
I kjelleren er det laminat på alle gulv og flis på gulvet ved inngangsdøren. På veggene er det malt gips og i himlingen er det malte slette flater.
I 1. etasjen er det laminat på gulvene på kjøkkenet og i stuen, mens gulvet i gangen er flislagt. På veggene og i himlingen er det malte slette flater og listefri løsning i himlingen og rundt vinduene.
På loftet er det laminat på gulvene og malte slette flater i på veggene og i himlingen med listefrie overganger mot himlingen og rundt vinduene.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv mot grunnen og støpt betongdekke mellom kjelleren og 1. etasjen. I 2. etasjen er det etasjeskille i treverk.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe av teglstein som er pusset og malt, og det er en vedovn i 1. etasje. Sotluken er plassert i kjelleren. Siste tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført 05.01.2024, og siste feiing 19.05.2025. Begge ble utført uten bemerkninger eller avvik.

Rom under terreng:
I underetasjen er ytterveggene mot terrenget utlektet, isolert og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen på stuen og i boden.

Trapp:
Det er en malt tretrapp med tette trinn og trappetrinnsteppe.

Dører:
Innvendig har boligen lette formpressede dører med en kjerne av papp.

Oppvarming:
I 1. etasje er det vedovn og varmepumpe i stuen samt varmekabler i gulvet i gangen. I kjelleren er det varmepumpe. Det er varmekabler i gulvet på våtrommene.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasjen:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 ((gjeldende teknisk forskrift i 2018). Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med flislagt baderomsmøbel med to servanter på, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Ventilasjonen skjer via elektrisk vifte på veggen. Badet ble renovert i 2018 av Os Rør AS. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Bad/vaskerom i 1. etasjen:
Det er flislagt gulv og vegger og i himlingen er det malte slette flater. Det er varmekabler i gulvet.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har vært i bruk på mange år.

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i kjelleren:
Aktuell byggeforskrift er TEK10 ((gjeldende teknisk forskrift i 2017). Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasjen:
Gulvet er belagt med laminat, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og har glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet.

Kjøkken i kjelleren:
Gulvet er belagt med laminat, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er kjøpt i utlandet og benkeplaten er kjøpt brukt. Det er glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene er frittstående. Det er montert en laminatplate bak komfyren og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjelleren:
Rommet har flis på gulvet og det er installert et sluk i gulvet. Ifølge selger er det membran under flisene. På veggene og i himlingen er det malte slette flater. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant. Varmtvannstanken for boligen er plassert i rommet. Det er kun ventilasjon via vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap på badet i 1. etasjen og åpen fordelestokk på eldre bad/vaskerom i 1. etasjen. Vannrørene i plast er fra da badene ble pusset opp i ca. 2018, mens kobberrørene er fra byggeåret. Arbeidet med nye rør er utført av Os Rør As.
I underetasjen er det registrert eldre kobberrør. I inspeksjonsluken på toalettrommet i kjelleren er det synlige kobberrør ved hovedinntaket og stoppekranen.
I boligen er det nyere avløpsrør i plast og eldre avløpsrør i støpejern. Det er ifølge eier også lagt nye plast rør i grunnen i kjelleren da denne ble renovert.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Boligen har to varmepumper – en Panasonic fra 2016 plassert i kjelleren, og en Qlima fra 2020 i 1. etasjen.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert på toalettrommet i kjelleren.

TV og internett:
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

El-anlegg:
Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter i kjelleren. I trapperommet på loftet er det to sikringsskap med skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

Drenering og fuktsikring:
Ifølge eier ble det etablert ny drenering rundt boligen i 2016. I forbindelse med dette ble grunnmurene isolert utvendig, og det ble montert grunnmursplast. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dreneringen er ikke inspisert direkte, da den er naturlig skjult under terrenget.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurene er av betongstein, utvendig isolert og pusset. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik utover normal aldring.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, der terrenget stiger noe i bakre del mot nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsledningene er av plast. Ettersom ledningene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen basert på boligens alder og vanlig praksis for materialvalg på oppføringstidspunktet. Boligen ble koblet på det offentlige avløpsnettet i 2019 ifølge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. I kjelleretasjen er det etablert oppholdsrom som soverom, stue, kjøkken og bad, selv om arealet opprinnelig ikke var godkjent for varig opphold. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

I 1. etasje er det gjort endringer i planløsningen ved at tidligere soverom er omgjort til bad, og vegger mellom stue og kjøkken er fjernet. Det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig bæring der veggene tidligere var bærende, og dette bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

Endringene kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og det anbefales å kontakte kommunen for avklaring av tiltakets lovlighet, samt å få gjennomført nærmere undersøkelser av bærekonstruksjonene før videre bruk eller oppgradering.

Garasje

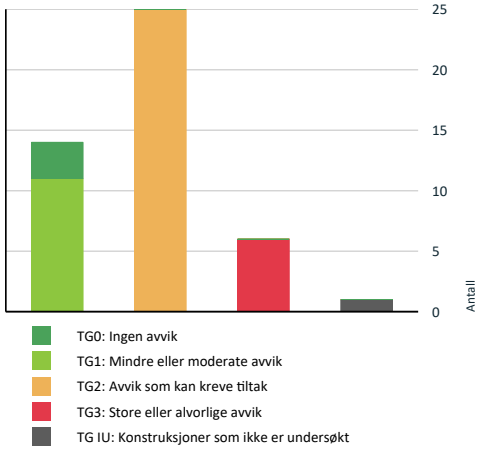
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

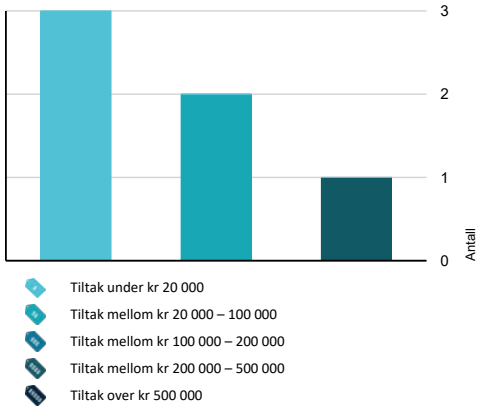
Sammendrag av boligens tilstand

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. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong i 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Eldre kobberrør og hovedstoppekran	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Bygge ble tatt i bruk 01.01.1961

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Utført som ufaglært arbeid: - Tak skiftet - Vinduer skiftet - Dører skiftet - Yttervegg og 20 cm isolasjon skiftet - Ny veranda etablert
2019	Utført som ufaglært arbeid: - Utvidelse av veranda - Påbygg ved inngangspartiet
2019	Koblet avløpet på det kommunale avløpsnettet
2018	Beskrivelsen er hentet fra egenerklæringen: Bad 1. etasje (faglært arbeid, OS Rør AS): - Nytt rør-i-rør-system etter TEK17 - Stakeluke byttet og trykktestet – loggført resultat - Ny membran og nytt sluk Elektrisk arbeid på bad (Eide Elektro AS): - Kabling og tilkobling til sikringsskap i 1. etg. og underetasje Underetasje (ufaglært arbeid): - Nytt avløpsrør i gulv - Nytt vannrør - Ny membran og sluk i bad underetasje
2016	Utført som ufaglært arbeid: - Nye drensrør, masse, pukk/stein - Isolasjon og grunnmurspapp - Gjelder rundt hele boligen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

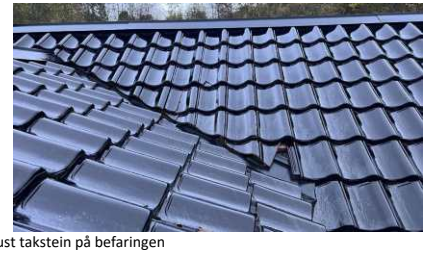
Taket er tekket med glasert hollandsk takstein av brent leire.

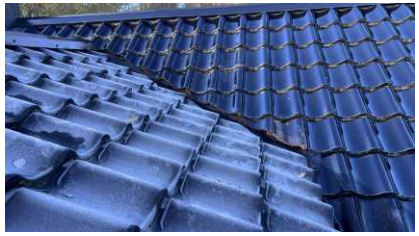
Merknad: På befaringen ble det observert noe knust takstein i gradrennen mot sør. Dette har eier reparert og takstmannen har vært på stedet og dokumentert dette.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfoten via rekkverket på verandaen i 2. etasjen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Knust takstein på befaringen


Takstein er reparert

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på baksiden av boligen der det er ferdsel. Uten snøfangere vil et eventuelt takras kunne medføre alvorlig fare for personer.


Mangler snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Ytterveggene ble i 2019 etterisolert både innvendig og utvendig med 5 cm isolasjon på hver siden. Det er totalt 20 cm isolasjon i ytterveggene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Det er observert uferdig utførelse ved avslutninger av vindsperre og bordkledning opp mot taket samt øvrige overganger. Det anbefales å ferdigstille disse for å oppnå forskriftsmessig tetthet og værbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille disse for å oppnå forskriftsmessig tetthet og værbeskyttelse.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjonen på boligen er ikke tilgjengelig for kontroll da den er gjenbygget. Men det er er registrert fukt i undertaket på takutstikket over inngangspartiet. Dette indikerer at det kan være problemer med tekkingen og nærmere undersøkelser bør gjennomføres.
Takoverbygget til kjellerinngangen er ikke ferdig. Her er taket bare avsluttet med vindsperreduk og virker å være noe provisorisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Manglende innsyn i takkonstruksjonen medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skader eller svakheter som ikke er synlige fra underliggende etasje. Skjulte feil, som fuktskader, lekkasjer eller svikt i bærende konstruksjoner, kan ikke utelukkes og representerer en potensiell risiko både teknisk og økonomisk.

Takoverbygget i kjelleren må gjøres ferdig. Slik det står i dag vil det over tid ta skade og bli ødelagt.


Tak over kjellerinngangen


Fukt i undertaktet på takutstikket

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene i hele boligen ble skiftet i 2019 i følge eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er på enkelte vinduer registrert at det ikke er utført to-trinns tetting. Dette innebærer at vinduene er skummet fast uten at det er etablert separat ytre regntetting i form av fugemasse eller teip. Det er i tillegg brukt flatt treverk som vannbord under vinduene. Her anbefales det at det brukes vannbrettbeslag i metall med et fall på 1:5, eller ca. 12 grader. Det er heller ikke montert vannbrettbeslag over vinduene.
Det er også registrert enkelte vinder i kjelleren som ikke er ferdig ommammet innvendig og utvendig. På utsiden er det synlig byggskum rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser vedrørende to-trinn tetting på vinduene og at vinduer som mangler dette utbedres. Risikoen for følgeskader rundt vinduene øker dersom det ikke er to-trinns tetting.
Det anbefales også at det etableres vannbrett med fall under og over vinduene. Dette kan være av treverk, men det anbefales vannbrettbeslag av metall.
Innvendig bør ommammingen rundt vinduene fullføres.


Uferdig utforing rundt vinduer i underetasjen


Flatt vannbord i underkant på vinduet


Uferdig rundt vindu på østsiden


Synlig byggskum rundt vinduene

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør i hovedetasjen og i kjelleren. Det er Ut til balkongen i 2. etasjen og verandaen i 1. etasjen er det balkongdører i PVC.

Merknad: Det er tilsvarende dører på soverommene i 2. etasje uten balkong/veranda utenfor, noe som innebærer fallrisiko ved åpning. Det anbefales å montere en sikring som krever flere trinn for å åpne døren, slik at utilsiktet åpning forhindres.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren bærer preg av svelleskader på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Skader på kjellerdøren


Svelleskader på kjellerdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 1 etasjen er det en veranda i treverk med et areal på ca. 48 m² og en balkong i treverk i 2. etasjen med et areal på ca. 4 m². Verandaen i 2. etasjen er med sponplategulv og asfalt tekking.

TG 3 Balkong i 2. etasje

Balkongen i 2. etasjen er tekket med asfaltpapp over vannfaste sponplater.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert høyt fuktnivå i sponplatene under tekkingen på balkongen. Det ble også registret i avslutningen mellom dørkarmen og tekkingen på befaringsdagen. Dette har i ettertid blitt tettet, men det er gjort på en ufagmessig måte der asfaltpappen er festet på utsiden av dørkarmen og omrammingsbordene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og det anbefales at fagmann vurderer arbeidet og eventuelt retter opp i det som ikke er fagmessig utført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Høyt fuktutslag i gulvet på balkongen


Det er registrert ufagmessig utførelse av asfaltmembran

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I kjelleren er det laminat på alle gulv og flis på gulvet ved inngangsdøren. På veggene er det malt gips og i himlingen er det malte slette flater.

I 1. etasjen er det laminat på gulvene på kjøkkenet og i stuen, mens gulvet i gangen er flislagt. På veggene og i himlingen er det malte slette flater og listefri løsning i himlingen og rundt vinduene.

På loftet er det laminat på gulvene og malte slette flater i på veggene og i himlingen med listefrie overganger mot himlingen og rundt vinduene.

Merknad:
Overflater er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader eller større slitasje. I en brukt bolig må det påregnes stedvis hakk og merker, hull i vegger etter oppheng, samt misfarging på gulv etter tepper eller møbler. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller innredning ved befaringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv mot grunnen og støpt betongdekke mellom kjelleren og 1. etasjen. I 2. etasjen er det etasjeskille i treverk.

I 2016 ble gulvet i kjelleren ifølge eier pigget opp, og det ble lagt isolasjon og dampsperre. Betongdekket mellom kjeller og 1. etasjen er isolert på undersiden og pusset og malt. På oversiden er det lagt bjelkelag over betongdekket og isolert med mineralull.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger, og dette er et krav viss boenheten skal leies ut.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pipe av teglstein som er pusset og malt, og det er en vedovn i 1. etasje. Sotluken er plassert i kjelleren. Siste tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført 05.01.2024, og siste feiing 19.05.2025. Begge ble utført uten bemerkninger eller avvik.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Når det er teglsteinspipe skal alle fire sidene av pipen være synlig.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er ytterveggene mot terrenget utlektet, isolert og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen på stuen og i boden. Måleresultatet viste mellom 22 og 24 vektprosent i treverket, noe som er kritisk høyt. Gunstige forhold for vekst av sopp og mugg. Tiltak bør vurderes. I hullet på stuen ble det målt ca. 22 vektprosent og i i boden ble det målt ca. 24 vektprosent i bunnsvillen på utforet vegg.

Definisjon av målte verdier ifølge SINTEF byggforsk:
Vektprosent på 0–15 % Tørt, normale forhold. Ingen risiko for sopp eller råte.
Vektprosent på 15–17 %Akseptabelt nivå. Normalt i oppvarmede bygninger.
Vektprosent på 17–20 %Fuktig. Økt risiko for muggdannelse, spesielt ved dårlig ventilasjon.
Vektprosent på 20–25 %Kritisk høyt. Gunstige forhold for vekst av sopp og mugg. Tiltak bør vurderes.
Vektprosent over > 25 %Meget høyt fuktinnhold. Stor fare for råtesopp og nedbrytning av treverket. Umiddelbare tiltak nødvendig.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

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.

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

Det er ikke uvanlig at rom under terreng med påforede vegger har forhøyede fuktverdier. Det ble imidlertid ikke registrert "kjellerlukt" eller synlige skader som følge av de forhøyede verdiene. Konstruksjonen har hatt samme oppbygging siden 2016, og ifølge eier har det ikke vært registrert skader tidligere. Eventuelle fremtidige tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, isolering og fuktsikring av yttermurene.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Fuktsøk på stuen


Fuktsøk i boden

TG 3 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp med tette trinn og trappetrinnsteppe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i på deler av trappen og det er ikke montert håndløper. Det kan se ut til at det har vært rekkverk i nedre del av trappen tidligere, men at dette har blitt fjerner.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Av sikkerhetsmessige årsaker må det monteres rekkverk i trappen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Trapp opp til 2. etasjen

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lette formpressede dører med en kjerne av papp.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes og enkelte dører må byttes ut for lukke avviket.


Skader på innvendig dør i kelleren


Skader på døren til badet i 1. etasjen

Oppvarming

I 1. etasje er det vedovn og varmepumpe i stuen samt varmekabler i gulvet i gangen. I kjelleren er det varmepumpe. Det er varmekabler i gulvet på våtrommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Det er flislagt gulv og vegger og i himlingen er det malte slette flater. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er per i dag ikke brukbart som bad eller vaskerom, da deler av gulvet er pigget opp, vegger er åpnet og innredning fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Skade i himlingen


Opplegg for vannrør




Servanten er fjernet

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har vært i bruk på mange år.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 ((gjeldende teknisk forskrift i 2018).
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med flislagt baderomsmøbel med to servanter på, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Ventilasjonen skjer via elektrisk vifte på veggen. Badet ble renovert i 2018 av Os Rør AS. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Badet har flislagte vegger og malt slett gips i himlingen.

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

Det er plassert et vindu rett over badekaret. Vinduet er av PVC, men utforingen og listverket er av treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke stor fare for at treverket i våtsonen vil ta skade av bading. Men det gjøres oppmerksom på at det er uegnede materialer i våtsonen og ny eier bør vurdere selv om materialene bør fuktbeskyttes.


Vindu i våtsonen

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt fall til sluk på hele gulvet.
7 mm lokalfall i dusj
828 dør
853 rennesluk
842 sluk badekar

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

I dusjsonen er det målt fall på ca. 7 mm på en lengde på 80 mm, og dette avviker fra kravet om 16 mm på 80 cm i henhold til tek 17. Det er målt noe svakere fall en 1:100 på resten av gulvet og det er ingen oppkant ved dørterskelen. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskelen til topp sluk i dusjen, og ca. 14 mm høydeforskjell til sluket under badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer tiltenkt til tross for avviket, men vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det får korrekt fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet etableres med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk under badekaret og rennesluk av plast og stål i dusjen. Det er smøremembran på gulvet, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert en del rust på slukristen på sluket under badekaret.
Badet ble pusset opp i 2018, og gulvet er utført med smøremembran, men dette kan ikke dokumenteres. Avslutningen i sluket lar seg ikke verifisere, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen. Det kan derfor ikke bekreftes at tettesjiktet er utført i henhold til gjeldende anvisninger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rust bør fjernes og overflatene behandles med egnet produkt for å hindre videre korrosjon. Det anbefales å rådføre seg med rørlegger for valg av metode og videre tiltak.

Det må innhentes dokumentasjon på membran og sluker om mulig.


Sluk under badekaret


Slukrenne i dusjen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med flislagt baderomsmøbel med to servanter på, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Nærmere undersøkelser anbefales, og eventuelt hull/spalt ved gulvet bør etableres.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Mangler drenshull under toalettet

1. ETASJE > BAD

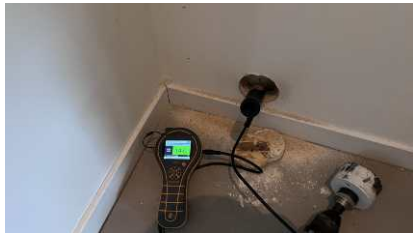
TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg plassert på kryploftet. Tilluft tilføres gjennom luftespalter under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i gangen mot dusjsonen. Det var ikke mulig å måle i treverk så målingene er gjort i isolasjonen. Måleresultatet viste 14 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr.


Fuktsøk

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK10 ((gjeldende teknisk forskrift i 2017).
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Merknad: Rommet bærer preg av at det bare er naturlig ventilasjon i rommet. Det er registrert svertesopp/misfarging på vinduet og karmer, typisk forårsaket av høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte vegger og malt himling.

Det er en del hull i flisene etter diverse skruer. Dette er kosmetisk og har ikke noe å si for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avflassing og krakelering i malingen i himlingen, trolig som følge av fuktpåkjenning over tid.
Det er registrert flere hull i flisene, trolig etter tidligere oppheng og installasjoner. Slike hull øker risikoen for fuktinntrengning i underlaget. Flere av hullene er i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør installeres mekanisk avtrekksvifte.
Siden det er installert dusjkabinett er det nødvendig å gjøre noe med hullene i våtsonen. Det er kun av kosmetiske årsaker disse bør fjernes. Hvis dusjkabinettet fjernes bør det gjøres utbedringer.



Skade i overflaten i himlingen

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. I dusjsonen er gulvet nedsenket dusjnisje og her er det plassert et dusjkabinett.

Merknad: Badet ble ifølge eier pusset opp første gang i ca. 2017. Da var det ikke gulvvarme. I ca. 2024 sier eier at det ble lagt varmekabler, flytavretting og nye gulvfliser.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 5 mm fall fra flis ved døren til topp slukrist på sluket som er synlig midt på gulvet. Det er ikke mulig å måle fallet til sluket under dusjkabinettet.
Gulvet og flisene er ikke ferdig avsluttet i døråpningen. Det er synlig flislim og avretningsmasse.
Gulvflisene er ikke kontrollert i dusjsonen, da det ikke er mulig å flytte på dusjkabinettet uten at det demonteres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gulvet på våtrommet fungerer tiltenkt til tross for avviket, men vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det får korrekt fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet etableres med riktig fall til sluk.
Gulvet må gjøres ferdig i døråpningen. Det anbefales at det etableres en oppkant hvis mulig. Dette vi vil fungere som en ekstra barriere ved en eventuell lekkasje på gulvet,



Uferdig avslutning av gulv og flis i døråpningen

KJELLER > BAD/VASKEROM

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluker og smøremembran, men utførelsen av membranen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under dusjkabinettet er ikke kontrollert, da kabinettet må demonteres for å få tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen bærer preg av svelleskader og at det er et fuktig miljø på badet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsinnredningen må byttes ut for å lukke avviket. Dette er ikke nødvendig med det første da innredningen fungerer.



Fukt og svelleskader



Fukt og svelleskader

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert svertesopp på vinduskarmen og på synlig betong rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Det stilles krav til ventilasjon fra våtrom for å sikre tilstrekkelig fjerning av fukt og hindre kondens- og muggdannelse. Bad skal ha mekanisk avtrekk som sørger for kontinuerlig luftutskifting, og tilluft må tilføres via spalte under dør eller ventil.



Naturlig ventilasjon



Svertesopp på vinduskarmen

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot ytterveggen og tilstøtende vegg av mur/betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og har glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden. Det mangler også en skapdør på kjøleskapet, noe eier sier han ordne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Mangler en skapdør

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert mekanisk avtrekksventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke montert kjøkeknventilator

KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat, og vegger samt himling har malte, slette overflater. Kjøkkeninnredningen er kjøpt i utlandet og benkeplaten er kjøpt brukt. Det er glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene er frittstående. Det er montert en laminatplate bak komfyren og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, spesielt på benlkeplaten, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleren:
Rommet har flis på gulvet og det er installert et sluk i gulvet. Ifølge selger er det membran under flisene. På veggene og i himlingen er det malte slette flater. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant. Varmtvannstanken for boligen er plassert i rommet. Det er kun ventilasjon via vinduet.

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

Det er kun ventilasjon i rommet via vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap på badet i 1. etasjen og åpen fordelestokk på eldre bad/vaskerom i 1. etasjen. Vannrørene i plast er fra da badene ble pusset opp i ca. 2018, mens kobberrørene er fra byggeåret. Arbeidet med nye rør er utført av Os Rør As.


Fordelerskap på badet i 1. etasjen


Åpen fordelerstokk på eldre bad i 1. etasjen

TG 3 Eldre kobberrør og hovedstoppekran

I underetasjen er det registrert eldre kobberrør. I inspeksjonsluken på toalettrommet i kjelleren er det synlige kobberrør ved hovedinntaket og stoppekranen.

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

Det er registrert en del irr på kobberrørene, og det lekker fra hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:

Hovedstoppekranen må skiftes ut. Det anbefales at dette gjøres av registrert rørleggerfirma. Det anbefales at det samtidig gjøres en vurdering av kobberrørene og om disse bør skiftes ut.
Prisestimatet gjelder utskifting av stoppekranen som lekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Hovedstoppekran


Lekkasje fra hovedstoppekranen

TG 2 Avløpsrør

I boligen er det nyere avløpsrør i plast og eldre avløpsrør i støpejern. Det er ifølge eier også lagt nye plast rør i grunnen i kjelleren da denne ble renovert.

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

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

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom i 1. etasjen vil det være naturlig med utskiftning resterende synlige avløpsrør i støpejern.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Synlig avløpsrør av støpejern

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Boligen har blitt etterisolert og det er montert nye vinduer. Det er ikke ventiler i vinduene og eventuelle ventiler i veggene er fjernet. I kjelleren er det registrert en del svertesopp på våtrommene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales at det monteres elektriske romventilator med varmevekser i ytterveggene.

TG 2 Varmesentral

Boligen har to varmepumper – en Panasonic fra 2016 plassert i kjelleren, og en Qlima fra 2020 i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpens forventede brukstid er anslått til ca. 15 år. Basert på alder er over halvparten av brukstiden nå passert på varmepumpen i kjelleren.

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


Varmepumpe i kjelleren


Varmepumpe i 1. etasjen

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert på toalettrommet i kjelleren.

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

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter i kjelleren. I trapperommet på loftet er det to sikringsskap med skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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.
   1960

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført elektriske arbeider av Eide Elektro AS i nåværende eiers eiertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for takstingeniøren.

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?
    Ja På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere el-kontroller, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i forbindelse med salget av eiendommen.

Generell kommentar

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

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.


Sikringsskap i kjelleren


Sikringsskap på loftet

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge eier ble det etablert ny drenering rundt boligen i 2016. I forbindelse med dette ble grunnmurene isolert utvendig, og det ble montert grunnmursplast. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dreneringen er ikke inspisert direkte, da den er naturlig skjult under terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng enkelte steder. Det er målt høye fuktverdier i innvendige påforingsvegger i kjelleren, og dette må sees i sammenheng med den utvendige dreneringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer, slik at fuktsikring stikker over terrenget. Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen og dokumentasjon på arbeidene bør fremskaffes viss mulig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurene er av betongstein, utvendig isolert og pusset. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik utover normal aldring.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, der terrenget stiger noe i bakre del mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget på nordsiden av bygget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmurene. For å unngå avrenning av overflatevann mot bygningen, bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 ut fra ytterveggene, i henhold til anbefalte byggtekniske retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det gjøres terrengjusteringer slik at vannet ledes naturlig vekk fra grunnmurene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsledningene er av plast. Ettersom ledningene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen basert på boligens alder og vanlig praksis for materialvalg på oppføringstidspunktet. Boligen ble koblet på det offentlige avløpsnettet i 2019 ifølge eier.

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

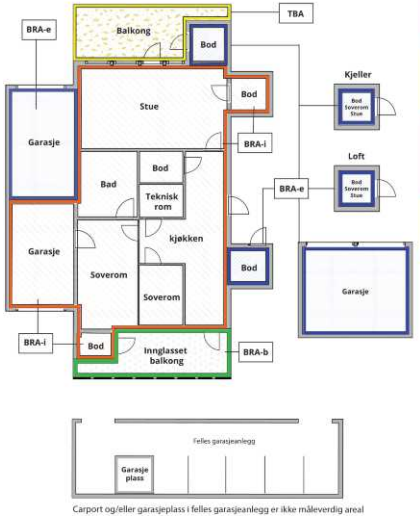
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	38			38	4
1. etasje	69			69	41
Kjeller	60			60	
SUM	**167**				**45**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang/trapperom, 3 soverom		
1. etasje	Entré/gang trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad		
Kjeller	Kjøkken/stue, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. I kjelleretasjen er det etablert oppholdsrom som soverom, stue, kjøkken og bad, selv om arealet opprinnelig ikke var godkjent for varig opphold. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

I 1. etasje er det gjort endringer i planløsningen ved at tidligere soverom er omgjort til bad, og vegger mellom stue og kjøkken er fjernet. Det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig bæring der veggene tidligere var bærende, og dette bør undersøkes nærmere av fagkyndig.

Endringene kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og det anbefales å kontakte kommunen for avklaring av tiltakets lovlighet, samt å få gjennomført nærmere undersøkelser av bærekonstruksjonene før videre bruk eller oppgradering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er krav om at høyden fra gulvet opp til underkant rømningsvindu ikke skal være med enn 1 meter. Det er over 1 meter opp til vinduene i kjelleren. Denne regelen kan fravikes hvis det er en fastmontert trapp eller annen ståflate som gjør at man lett kan nå vinduet. Kompenserende tiltak må iverksettes.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	11
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	63		0	1436.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årødalsvegen 3

Hjemmelshaver
Strozak Agnieszka Ewa, Strozak Pawel Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Årø i den østre bydelen, med kort vei til dagligvarebutikk, offentlig transport og fine turområder. Det er ca. 10 minutters kjøring til Molde sentrum.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 1437 m², opparbeidet med asfaltert innkjørsel, samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget er forholdsvis flatt med en svak stigning mot nordvest.

Årødalsvegen 3 , 6422 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 63
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1969

Kommentar
Tatt i bruk i 1969

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard og det må forventes vedlikehold og oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget har vært jevnlig vedlikeholdt, men noe manglende de siste årene.

Beskrivelse
Stor garasje med et areal på ca. 47 m², oppført i 1969. Garasje er oppført med grunnmur av støpt betongstein og støpt betongplate. Ytterveggene er oppført i uisolert bindingsverksvegg med liggende bordkledning og korrugerte stålplater. Det er en leddheiseport og en dør i fasaden. Takkonstruksjonen er et pulttak med taktekking av korrugerte stålplater. Det mangler fasadekledning på enkelte vegger.

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



Mangler fasadekledning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.10.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2025	
2	03.11.2025	Endringer på vinduer. Lagt til informasjon om vindu mot øst som ikke er ferdig. Samt at det er vinduer i kjelleren dom ikke er ferdig utvendig, der det er synlig byggskum. Lagt til informasjon om takoverbygget til kjelleren og at det er fukt i takbordene på takutstikkene.
3	04.11.2025	La til ny kommentar under lovlighet.

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

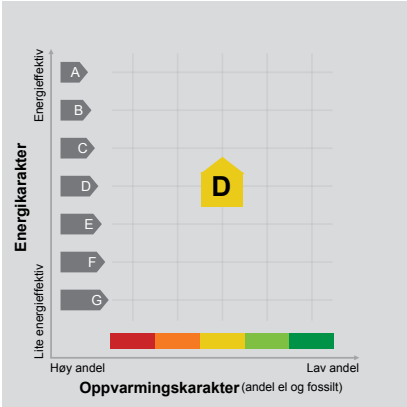
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Årødalsvegen 3
Postnummer	6422
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13461597
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183605
Dato	23.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

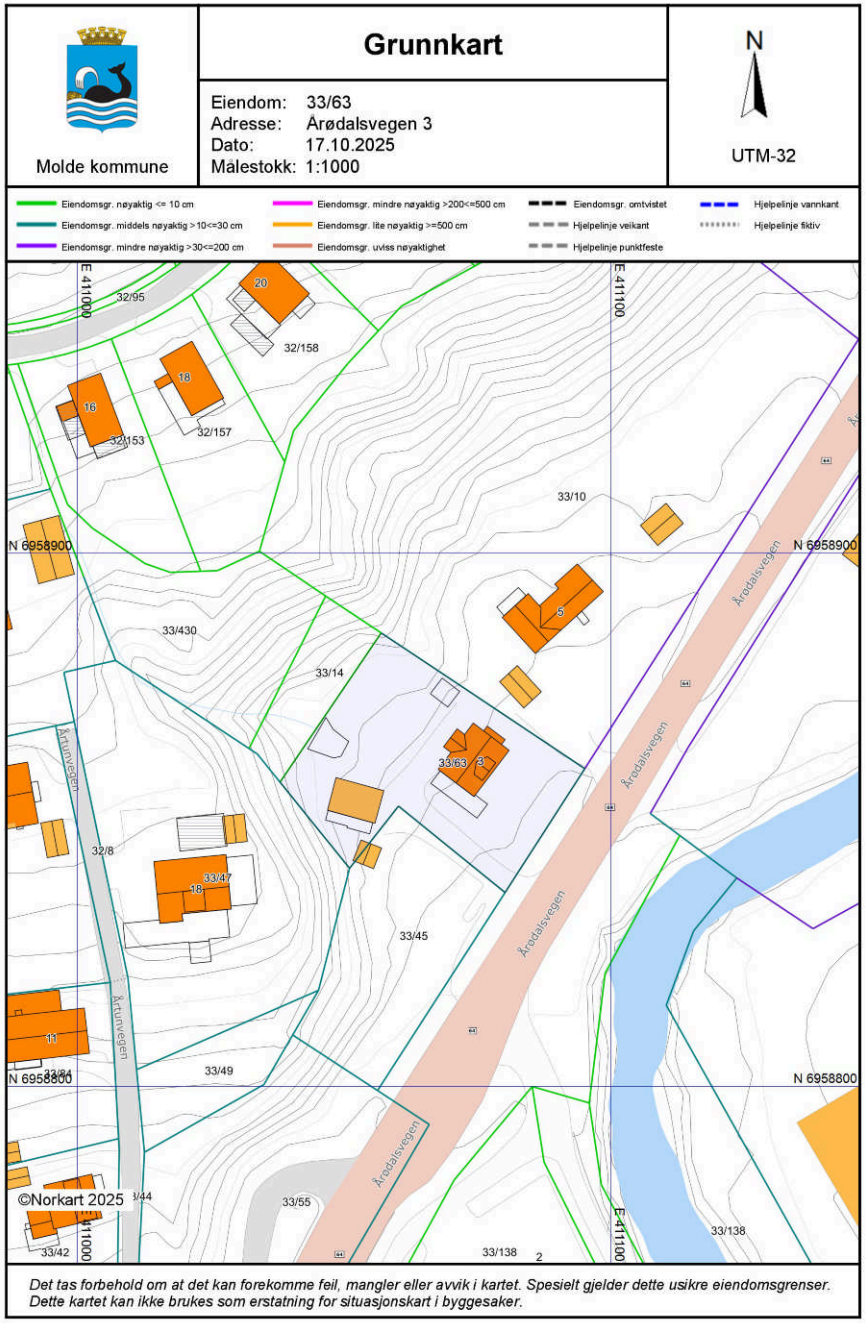
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.



Utskriftsdato: 17.10.2025

Eiendomskart for eiendom 1506 - 33/63//



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

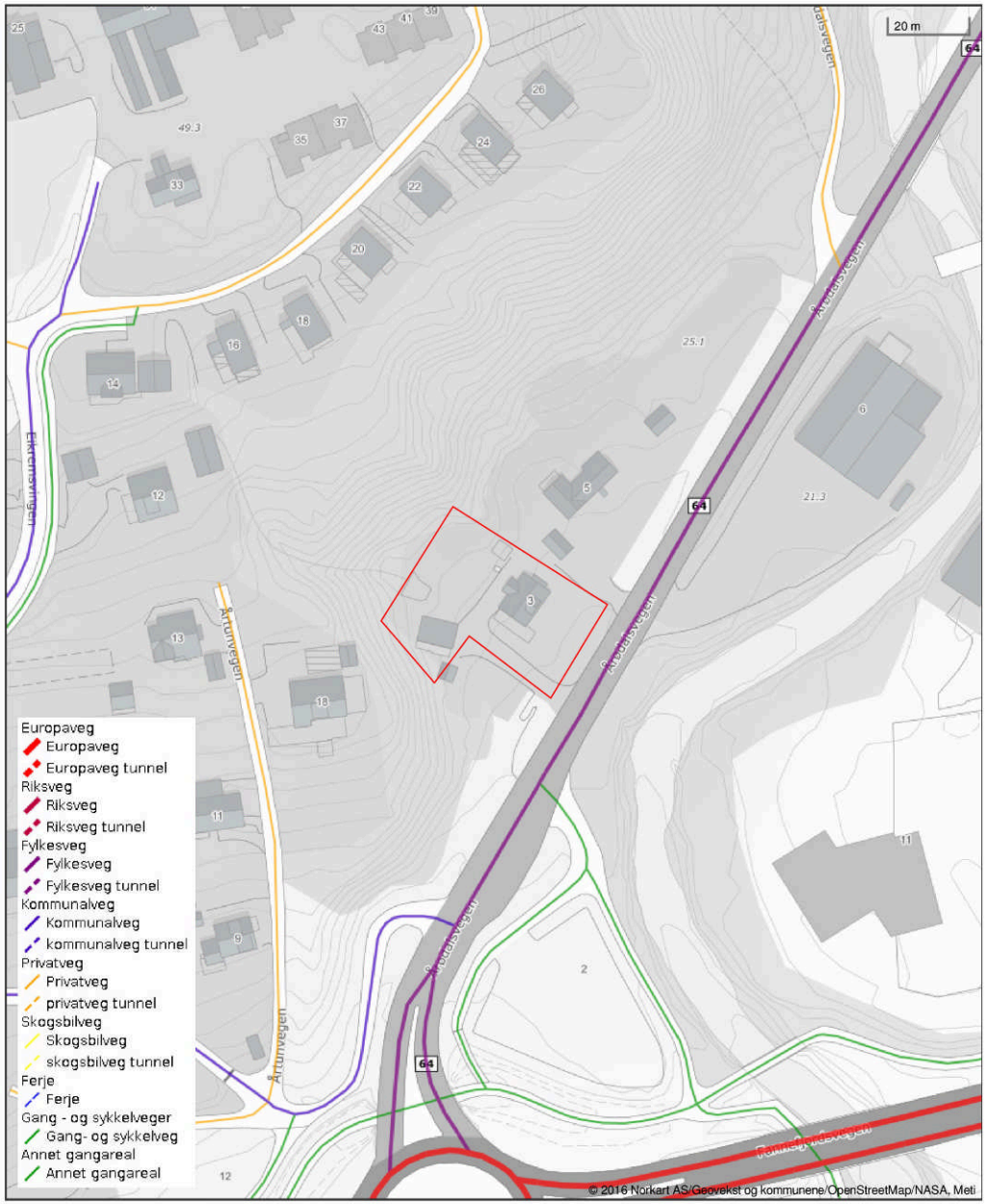
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 436,70 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6958860,665	**Øst**	411066,54000000004	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6958840,24	411082,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,96	
2	6958836,32	411080,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,66	
3	6958852,52	411060,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,73	
4	6958840,86	411051	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,84	
5	6958849,62	411043,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,26	
6	6958857,02	411037,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,50	
7	6958885,01	411056,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,81	
8	6958875,6	411071,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,00	
9	6958859,54	411095,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,90	

Utskriftsdato: 17.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/63//



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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-33/63

Norkart
Utskriftsdato: 17.10.2025 09:13

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	LEIRVOLL	Beregnet areal	1436.7
Etablert dato	10.09.1960	Historisk oppgitt areal	851
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ 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	33/63
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2017 15.01.2018	2017/2530		32/95, 33/10, 33/14, 33/63
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.06.2014 07.01.2015	2010170854		1502-Mnrmangler, 1502-Mnrvannmangler, 33/3, 33/10, 33/34, 33/45, 33/55, 33/63, 33/103, 33/113, 33/138, 33/181, 33/184, 33/186, 33/187, 33/189, 33/190, 33/277, 33/405, 34/1, 34/24, 34/31, 34/72, 34/96, 35/84
Sammenslåing Sammenslåing	05.03.2014 03.03.2014	2014/325	Tinglyst 05.03.2014	1502-33/31 (-187,5), 1502-33/146 (-103,5), 1502-33/422 (-494,6), 33/63 (785,6)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.06.2013 27.06.2013	2013/1864		1502-33/31, 33/10, 33/14, 33/47, 33/63
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.06.2013 27.06.2013	2013/1864	Tinglyst 05.07.2013	1502-33/422 (494,6), 33/14 (-494,6) 1502-33/31, 33/10, 33/47, 33/63
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.11.2012 10.12.2012	2012/4887		1502-33/31, 33/10, 33/14, 33/63
Skyldeling Skyldeling	10.09.1960			33/14 (-851), 33/63 (851)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958860.66	411066.54		Ja	1436.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STROZAK PAWEL JAN F151084*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅRØDALSVEGEN 3 6422 6422 MOLDE	Bosatt (B)
STROZAK AGNIESZKA EWA F210687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sagrøra 19 6420 6420 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Årødalsvegen 3 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	6422 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	507 Årø	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	4 KVILTORP		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13461597		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1961
2	13495114		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1969

1: Bygning 13461597: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.1960	08.04.1994
Tatt i bruk	01.01.1961	08.04.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Årødalsvegen 3	H0101	33/63	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	0	62	0	62	0	0	0

2: Bygning 13495114: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-33/63
Norkart
Utskriftsdato: 17.10.2025 09:13

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
Rammetillatelse	01.12.1967	08.04.1994
Tatt i bruk	01.01.1969	08.04.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/63	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

Utskriftsdato: 17.10.2025

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årødalsvegen 3, 6422 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 440,44 kr
Eiendomsskatt	7 370,98 kr
Feiing	708,38 kr
Renovasjon	6 043,92 kr
Vann	4 425,48 kr
Sum	**23 989,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	175 m2	12.17	1/1	0 %	2 129,22 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	175 m3	12.24	1/1	0 %	2 141,30 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	175 m2	13.65	1/1	0 %	2 388,84 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	175 m3	13.29	1/1	0 %	2 326,45 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2090.00	1/1	0 %	2 090,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/1	0 %	1 241,00 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	714.45	1/1	0 %	714,45 kr
eSkatt - Boliger	0%	2062900 Prom	3.60	1/1	0 %	7 426,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	175 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**23 648,26 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
Dato: 20.10.2025
Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde
Telefon: 71 19 18 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

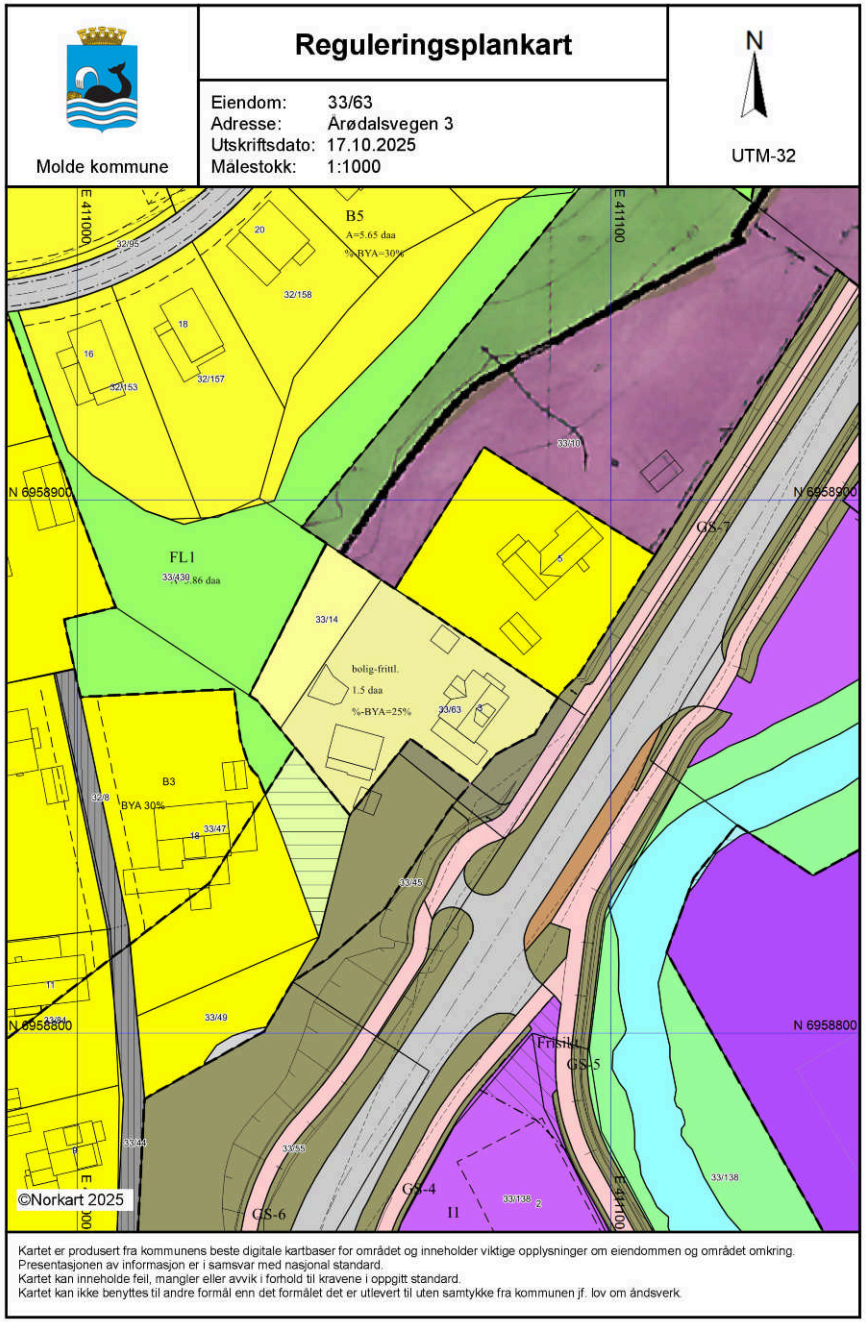
Gnr:	**33**	Bnr:	**63**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årødalsvegen 3, 6422 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 05.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 19.05.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

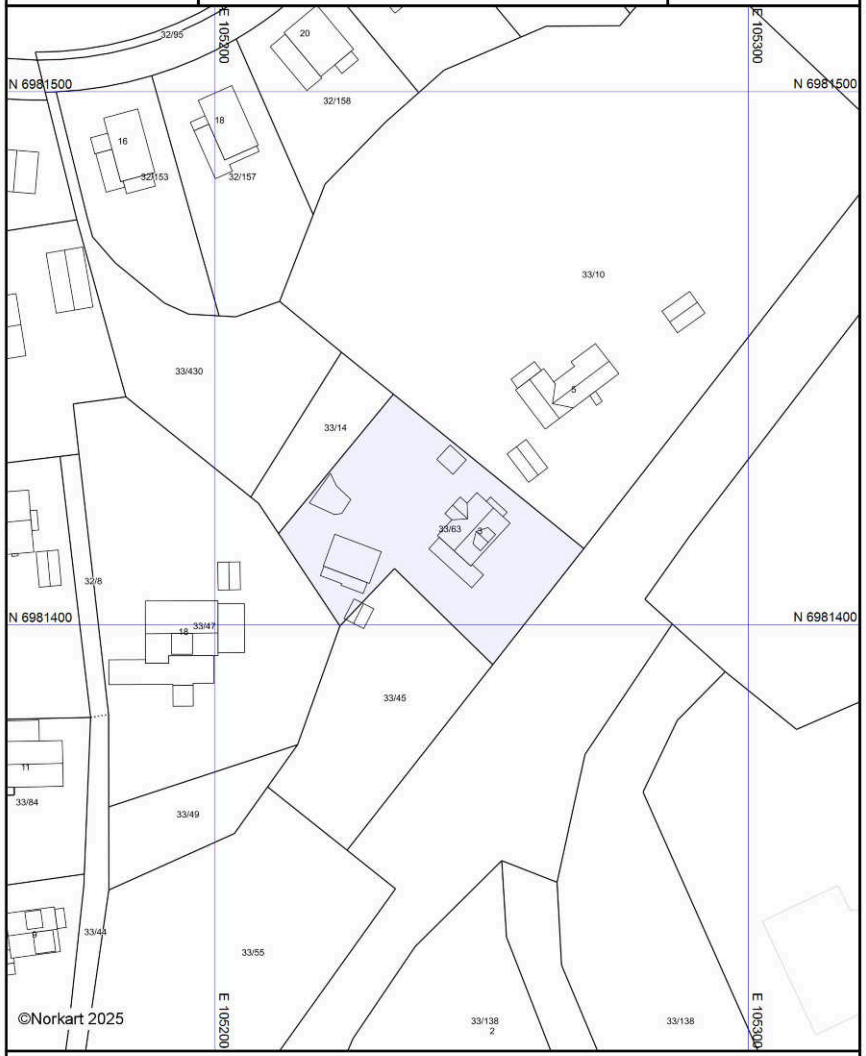
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/63
Adresse: Årødalsvegen 3
Dato: 17.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Plan nr 1575
Plan nr 0381
Plan nr 1096

SYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
02.11.1980

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for området LERGRØVIK - ARØ - RØBEKK i Molde kommune.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig bebyggelse
2. Industriformål
3. Offentlig formål

B. Landbruksområder

C. Trafikkområder

1. Kjøreveger/parkeringsplasser/grøntrabatter
2. Gang- og sykkelveger
3. Flyplassområde

D. Friområder

1. Parker/Idrettsanlegg/turveger/lekeplass

E. Spesialområder

1. Gravlund
2. Småbåtanlegg

F. Fellesområder

1. Felles atkomstveger

§ 3

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

A. Byggeområder

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims - sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad lik 0.10.

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

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

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

§ 5

Områder for industriformål.

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

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

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

d) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og må ikke overstige 2 etasjer.

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

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

g) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

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

§ 6

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Landbruksområder

§ 7

a) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for landbruksvirksomheten.

b) Oppføring av bygninger innenfor landbruksområdet skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, jfr. kap. XIII i bygningsloven samt kommunens vedtekt til lovens § 81.

c) I landbruksområdet ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående og at det blir bygd felles naust på dertil høvelige steder, der dette ikke er til hinder for områdets bruk som landbruksområde.

C. Trafikkområder

§ 8

Kjøreveger.

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

Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens Vegvesen.

b) Boligsamleveg bør ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der planen viser annen atkomst.

§ 9

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelvegen dersom det ikke etter rådets

er uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

c) Byggeområdenes interne vegnett må tilknyttes de offentlige gang- og sykkelvegene på en trafikksikker måte.

§ 10

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, anlegg for sport og idrett, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) I friområde ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående der disse ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

c) Bygningsrådet kan, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 11

Gravlund/Urnelund.

Gravlund- og urnelund opparbeides etter plan som bør forelegges bygningsrådet til orientering.

For permanente bygg skal anlegget med avkjørsler, parkering, innhengning m.v. i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Småbåtanlegg.

a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøyeplasser og båtopplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

b) Det kan tillates oppført fellesnaust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering.

F. Fellesområder

§ 13

Felles atkomstveg.

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

Fellesbestemmelser.

a) Ved bygging innenfor områder som er særlig utsatt for støy kan bygningsrådet kreve lydisolering, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:22.

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

c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelings- og bebyggelsesplan i mål: 1:1000 for vedkommende eiendom. Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge delings- og bebyggelsesplan utført.

d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass, parkeringsplasser og atkomst til offentlig veg. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

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

f) Ingen tomt kan innhegnes uten godkjenning av bygningsrådet. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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

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

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

9 MAI 1980

Stadfestet den _____ 19__

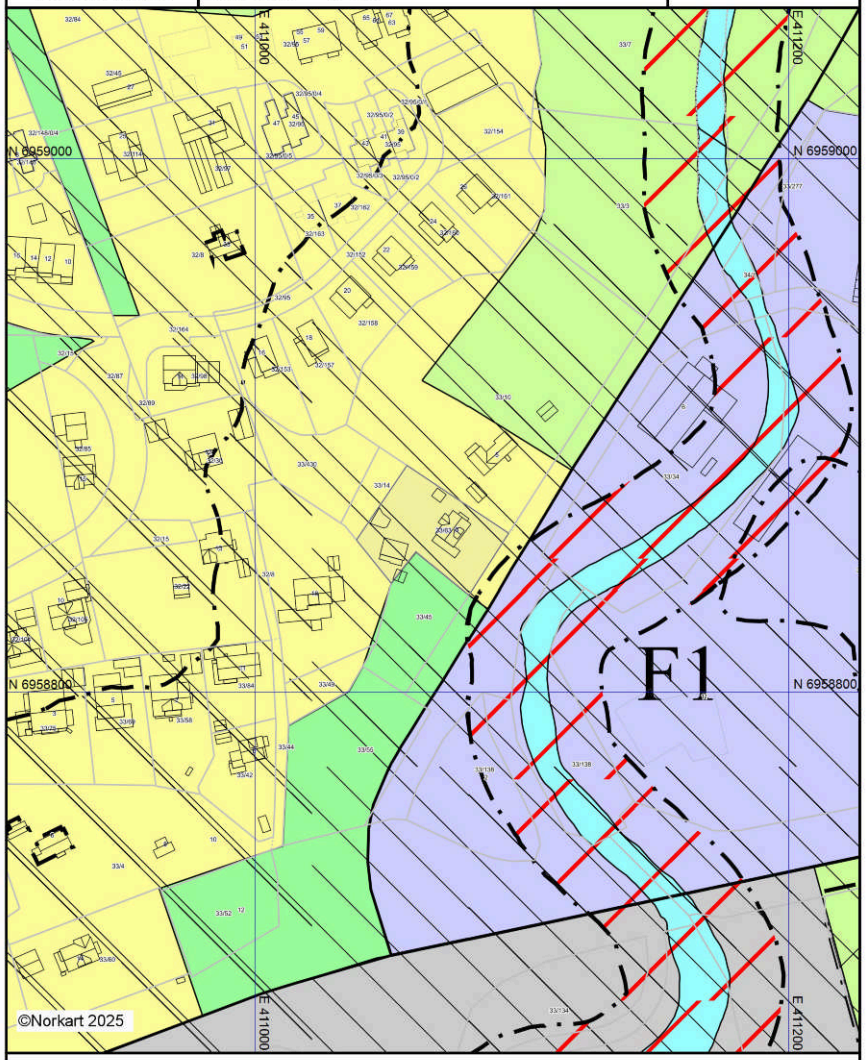
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/63
Adresse: Årødalsvegen 3
Utskriftsdato: 17.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Lufthavn- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - 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)

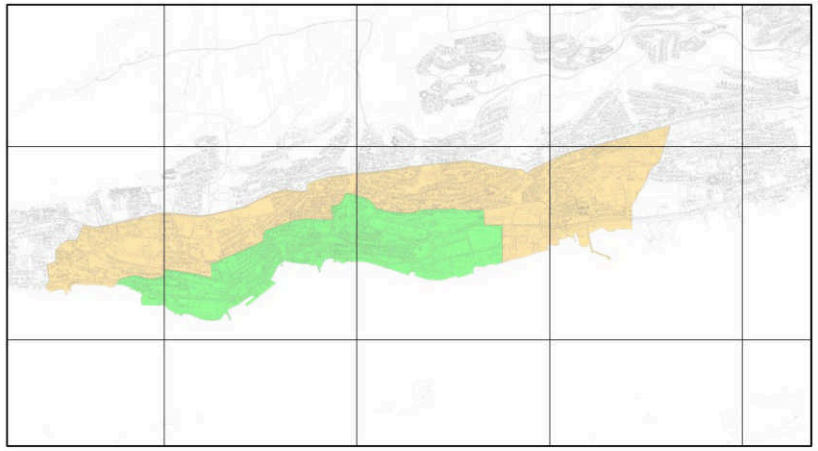
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – 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.*

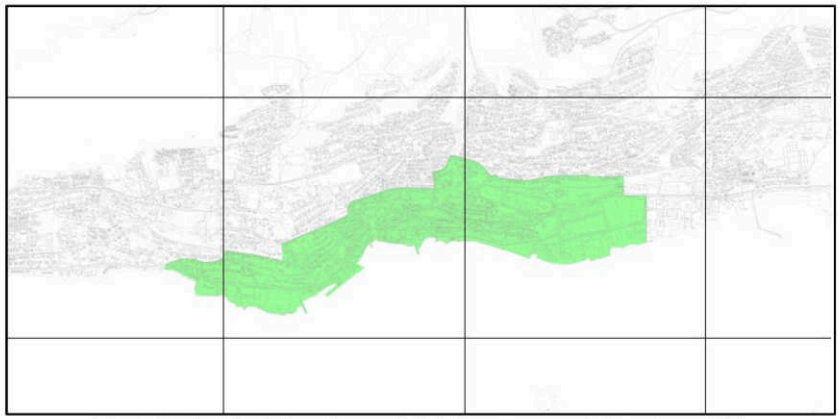
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

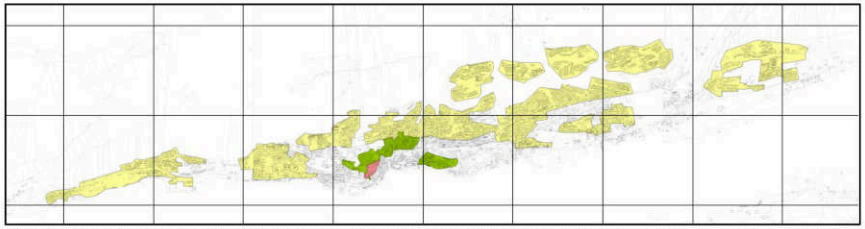
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

Molde kommune	Plan ID: 1502200915
Plan: **REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEG-KRYSSING AV FYLKESVEG 64 PÅ ÅRØ**	
PLANBESTEMMELSER	Plan dato: 26.02.10 øk Dato sist rev.: 23.06.10 øk Dato vedtak: 16.09.10 øk

§ 1	**FORMÅL** Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:
1.1	Etablere planfri kryssing av fylkesveg 64 for gående og syklende med nødvendig regulering av omkringliggende arealer.
§ 2	**GENERELT**
2.1	Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal arealene utnyttes i samsvar med angivelsene på plankartet og disse bestemmelsene. Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL §§ 12-5 og 12-6 med følgende formål:
2.2	**Bebyggelse og anlegg** Industri
2.3	**Samferdselsanlegg** Kjøreveg Kollektivholdeplass Gang-/sykkelveg Annen veggrunn
2.4	**Grønnstruktur** Grønnstruktur
2.5	**Bruk og vern av sjø og vassdrag** Naturområde i sjø og vassdrag
§ 3	**UNIVERSELL UTFORMING**
3.1	Området skal sikres universell utforming på minimum følgende punkt: • Gang- og sykkelanlegg og andre veger skal være utformet slik at bevegelseshemmede kan benytte anlegget. • Kollektivholdeplassen skal utformes slik at den kan benyttes av

	bevegelseshemmede. • I prosjektet skal det tilpasses tiltak for tilrettelegging for synshemmede.
§ 4	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**
4.1	**Industri** Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Plan- og utviklingsstyret.
4.2	Virksomhet som kan medføre ulemper for omgivelsene i form av støv, lukt, røyk eller støy tillates ikke. Det er heller ikke tillatt med virksomhet som fører til forurensing av grunnen eller til vassdrag.
4.3	Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer i maksimalt 2 etasjer. Maksimalt bebygd areal %BYA = 30%.
4.4	All av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn.
4.5	Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder slik Plan- og utviklingsstyret bestemmer.
4.6	Lokaler i områder regulert til industri kan ikke benyttes til boligformål.
4.7	Hver bedrift skal ha et antall parkeringsplasser på egen grunn som svarer til Molde kommunes parkeringsvedtekter.
§ 5	**SAMFERDSELSANLEGG**
5.1	**Kjøreveg** Vegen er regulert slik den ligger pr. i dag.
5.2	**Kollektivholdeplass** Kollektivholdeplass skal utformes i etter prinsipper for universell utforming og avgrenses med kantstein mot gang og sykkelarealet.
5.3	**Gangveg** Gangveger skal ha maksimal stigning på 5 % (1 : 20).
5.4	Bredde skal være min. 3 meter.
5.5	Tverrfall skal være 2 %.
5.6	Gangvegen skal ha fast dekke.
5.7	GS-4 forbindes med GS-2 med trapp.
5.8	GS-5 kan benyttes som manøvreringsareal ved inn- og utkjøring av I1 som

	vist med illustrasjonslinjer på plankartet.
5.9	GS-7 kan benyttes som kjøreadkomst til eksisterende boligeiendommer langs vegen.
5.10	Skråninger som er vist på plankartet er retningsgivende, og er en illustrasjon. Skråningsutslag skal i minst mulig grad gå inn på område for *grønnstruktur* og *naturområde i sjø og vassdrag.*
5.11	**Annen veggrunn** Arealet omfatter grøft og plass til snøopplag samt skjæringer og fyllinger.
5.12	På *Annen veggrunn 1* kan det opparbeides ny kryssløsning for Årtunvegen. Årtunvegen stenges for utkjøring til fylkesveg 64 når alternativ tilknytning til overordnet vegnett er etablert.
§ 6	**GRØNNSTRUKTUR**
6.1	**Grønnstruktur** Det skal ikke være bygg i området. Nødvendige inngrep som følge av bygging av gang- og sykkelveg, inkludert gang- og sykkelvegbru er tillatt. Etter inngrep skal skråninger tilstelles og vegetasjon reetableres.
§ 7	**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
7.1	**Naturområde i sjø og vassdrag** Det er ikke tillatt med inngrep som påvirker vannføringen.
§8	**SIKRINGSSONER**
8.1	**Frisikt** Friskt er vist på kartet med linjesymbol. I deler av område I1 er frisikt båndlagt med hensynssone.

Molde, ...

.....
ordfører

2289

-B 39/91

(26)

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

OS/OSk

Formannskapet Sak nr. 108/91 15

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET

ÅRØHAUGEN - YTRE ÅRØ
(DEL AV MOLDE LUFTHAVN)

Plan nr 2289 B

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A) Byggeområder

1. Villamessig bebyggelse
2. Industriformål, småindustri/lager/serviceformål
3. Almennyttig formål

B) Trafikkområder

1. Kjøreveger/parkeringsplasser
2. Gang- og sykkelveger og fortau
3. Rabatter
4. Flyplassområde

C) Friområde

1. Strandområde/park/turveger/badeplass

D) Fellesområder

1. Felles atkomstveger
2. Fellesbestemmelser

§ 3

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

-B 39/91

Formannskapet Sak nr. 108/91 16

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for villamessig bebyggelse

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

b) For hver enkelt leilighet skal det på egent tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunflate ikke over 50 m2.

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

c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialvalg og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningmurers høyde.

e) I boligområdet for Furukollen skal forholdet mellom bebygd areal/boligflate og utbygd grunnareal på de enkelte tomter være det samme pr 20. september 1983.

Videre kan gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av egen eksisterende bolig tillates når støynivåene innendørs, om nødvendig med isolering eller skjerming, holdes innenfor veiledende støygrenser.

f) På boligtomter med strandlinje kan bygningsrådet tillate oppføring av enkeltnaust til eget behov.

g) Ved utbygging av boligområdet mellom Årøtunvegen og RV 62 skal det gjennomføres nødvendige støytiltak mot trafikkstøy slik at utestøyen blir 55 dBA ved nye og 60 dBA ved bestående boliger. Støyskjerm/voll er vist i planen. Bygningsrådet kan også kreve at spesielle bygningsmessige tiltak blir utført ved bygging innenfor støysone II mot flyplassen.

-B 39/91
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Sak nr. 108/91
17

§ 5

Områder for industriformål, småindustri/lager og serviceformål

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

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

c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg og elv eller tilstøtende områder kan dette ikke bebygges eller nyttes til lagring. Isolasjonsbeltet skal beplantes og holdes parkmessig i orden.

d) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og må ikke overstige 2 etasjer, de høyder som er satt på planen eller overstige flyplassens høydebegrensninger, jfr restriksjonsplanen for Molde lufthavn.

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

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

g) I industriområdet, småindustri/lager/serviceområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

§ 6

Område for almennyttig formål

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, men må ikke overstige flyplassens høydebegrensninger, jfr restriksjonsplanen for Molde lufthavn.

-B 39/91
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Sak nr. 108/91
18

B. TRAFIKKOMRÅDER

§ 7

Kjøreveger

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde, byggegrenser og siktlinjer.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til riksveg der annen atkomst er mulig.

§ 8

Gang-, sykkelveger og fortau

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Kjøring på gang- og sykkelvegene tillates kun i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting og nødvendig varetransport til området. Bygningsrådet kan likevel, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelvegen dersom det etter rådets skjønn er forsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

§ 9

Rabatter

a) I rabattområdet og langs hovedvegene kan det plantes alle, der dette ikke er til hinder for trafikksikkerheten.

b) I rabattområdet langs hovedvegen kan det settes opp støyskjerm der dette ikke er sikthindrende for trafikken.

§ 10

Flyplassområdet

a) Innenfor flyplassområdet og de restriksjoner som er satt i planen kan Luftfartsverket oppføre de bygg og innretninger med parkeringsanlegg som er nødvendig for drift av Molde lufthavn.

b) Omleggingen av Årøelva er vist i planen og bør i tillegg til at det er vist i planen som isolasjonsbelte inngå som et element i utbyggingsplanene for terminalanleggene. Årøelvas elvebredder fra ny bru over elva og østover til nåværende bru ved RV 62 må opparbeides parkmessig senest når terminalanleggene med parkeringsplasser blir gjennomført.

-B 39/91

c) Isolasjonsbeltet langs Årøelva skal beplantes og fungere som et naturområde. Området langs elvebredden og i Årøelva skal være åpen for allmenn ferdsel.

d) Isolasjonsbeltet opparbeides ferdig i forbindelse og i samsvar med omleggingsplanene for Årøelva.

f) Alle utbyggingsplaner for flyplassområdet skal behandles og godkjennes av bygningsrådet.

C. FRIOMRÅDER

§ 11

Fylkesmannen Sak nr. 108/91 19

Strandområde, park, turveg, badeplass

a) I friområdene kan bygningsrådet tillate at det blir oppført bygning, blir utført andre terrenginngrep og bygd enkle parkeringsplasser som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

b) Friområdet i Lergrovikbukta kan nyttes midlertidig til utfyllingsområde i forbindelse med Skålavegprosjektet. Etter ferdig anlegg skal området opparbeides til strandområde innen 2 år fra Skålavegens ferdigstillelse.

c) I friområde ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående og nye enkeltnaust som erstatningsnaust kan oppføres der disse ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

d) Et område i sjøen, vist på plankartet, ved friområdet i Lergrovika, øst for moloen, kan eier av gnr 31, bnr 1 nytte dette til båtplasser. Innretningene for båtplassene i sjøen og på land må ikke hindre for områdets bruk som friområde. Det tillates ikke plassert båtvogner eller opplag av båter i friområdet.

e) Sjøområdet innenfor planområdet er åpen for allmenn ferdsel.

D. FELLESBESTEMMELSER

§ 12

Felles atkomstveger

a) Felles atkomstveg skal anlegges og vedlikeholdes av brukerne/eierne av tilstøtende eiendommer som nytter vegen.

-B 39/91

Fylkesmannen Sak nr. 108/91 20

§ 13

Fellesbestemmelser

a) Innenfor området ved siden av og til enden av flyplassen hvor Luftfartsverkets linjer (koter) for maksimal byggehøyde er vist på reguleringsplanen, er det ikke tillatt å føre opp bygninger med større høyde enn høydebegrensningene angir.

b) Luftfartsdirektoratets støysoner er vist på reguleringsplanen. Ved bygging innenfor støysonene bør den enkelte byggherre gjøres oppmerksom på støyforholdene og mulighetene for å isolere mot sjenerende støy.

c) Restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Luftfartsverkets plan nr 80-195 A datert 28. november 1980, må følges.

d) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

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

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

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

Reguleringssjefen i Molde, 19 februar 1991

Trond Lage Edvardsen

Oddvar Sæter

Reguleringsbestemmelser til privat reguleringsplan

Nedre Eikrem, Molde kommune. Plan nr 200105.

§1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområdet blir regulert til følgene formål:

1. Byggeområde
   - Boliger
   - Industri/lager
   - Allmennyttige lager

2. Offentlig trafikkområde
   - Kjøreveg
   - Kjøreveg med fortau
   - Gang- og sykkelveg
   - Annen veggrunn

3. Friområde
   - Friområder
   - Turveg

4. Spesialområde
   - Friluftsområder
   - Bevaringsverdig bebyggelse
   - Trafo
   - Frisiktssone, veg
   - Privat veg

5. Fellesområde
   - Lek

6. Kombinert formål
   - Forretning/industri
   - Bolig/forretning/industri

§2

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§3

Fellesbestemmelser

1.Plankrav

1.1Situasjonsplan

For felt B3 til B8 og B10 til B20 er det stilt krav om situasjonsplan for bebyggelsen, i målestokk 1:1000 med følgende krav: Før byggetillatelse blir gitt, skal situasjonsplan for området være godkjent av det faste

utvalget for plansaker.

Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering av bygninger, herunder høydeplassering målsett ved inngangsparti/sokkel
- Plassering av garasjer og biloppstillingsplasser
- Høyde og møneretning på bygninger, avgrensing av tomter og fellesareal, lekeareal, parkeringsløsninger, og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesareal, her under terrengplanering og støttemurer med gitt høgde der terrenget krever slike tiltak og hvilke eksisterende trær som skal bevares
- Atkomstveger med byggegrense
- Område for snødeponi
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon
- Løsning for fellesanlegg for renovasjon og post
- Det skal angis om det er lov å sette opp gjerde innenfor det arealet som tilhører den enkelte boenhet.

Som vedlegg til situasjonsplanen skal det sendes inn utomhusplan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med forklaring om behandling samt vegetasjon. For lekeområdene skal planen vises i målestokk 1:200. Planen skal vise lekeutstyr og annen møblering av lekeplassene.

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

Der det er behov kan byggemyndighetene kreve terrengprofiler av eiendom med bebyggelse for å vurdere plassering og høyde på bygninger. Terrengprofilen skal vise nytt og eksisterende terreng og byggehøyder for bygninger både på eiendommen og tilstøtende eiendommer.

VA-plan skal godkjennes samtidig med situasjonsplan.

1.2 Byggesøknad

For feltene B1, B2 og B9 er det ikke krav om situasjonsplan. Sammen med byggemelding skal det leveres inn plan for ubebygd del av tomta(utomhusplan) i målestokk 1:200.

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

Der det er behov kan byggemyndighetene kreve terrengprofiler av eiendom med bebyggelse for å vurdere plassering og høyde på bygninger. Terrengprofilen skal vise nytt og eksisterende terreng og byggehøyder for bygninger på eiendommen og tilstøtende eiendommer.

1. 3 Byggegrenser

For byggeområdene skal gjeldende byggegrenser nyttes. Ingen boenhet skal plasseres nærmere kant på offentlig veg enn 5 meter. Garasje kan plasseres 5 meter fra grense mot veg eller 3 meter når garasje står

parallelt med vegen.

2. Fellesområder

Fullføring av opparbeidelsen av lekeplass 1, 2, 3, 4 og 6 skal være utført før det gis ferdigattest for det tilhørende delfelt. Fullføring av opparbeidelsen av lekeplass 5 skal være utført før det gis ferdigattest for det første utbygde delfeltet innen planområdet.

3. Terreng og vegetasjon

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i friluftsområdene og friområdene og i byggeområdene. Unntak gjelder for framføring og vedlikehold av VA-anlegg, høgspentlinjer og stier.

4. Skråninger fra veg

Fyllings- og skjæringsskråninger fra samleveger og atkomstveger kan etableres innenfor det regulerte boligarealet.

5. Støy

For alle områder for boliger må det dokumenteres at utendørs oppholdsareal har tilfredsstillende støynivå. Innendørs støynivå skal være under 30 dBa.

§4
Områder for boliger; felt B1, B2 B9

I områdene er det lov å sette opp frittliggende eneboliger.

Bygningene skal plasseres innenfor gjeldende byggegrenser.

%-BYA innenfor enkelttomtene skal ikke overstige 20%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter.

Der hvor tomta er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/bileilighet i tilknytning til boligen.

For hver tomt skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. I tillegg skal de avsettes areal til 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

§5
Område for bolig; felt B3 til B8 og B10 til B20

I områdene er det lov å sette opp eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger og rekkehus. For område B5 skal det i forbindelse med samlet situasjonsplan gjennomføres nødvendige undersøkelser/analyser for å fastsette bygningers avstand til skråning.

%-BYA skal ikke overstige 30%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter.

Før byggetillatelse blir gitt, skal det foreligge godkjent situasjonsplan for området. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. 0,5 plasser for gjesteparkering pr. boenhet kan løses i fellesareal evt. på egen eiendom.

Innen felt B2, B15 og B20 skal det avsettes areal til sandlekeplass på minimum 100m². Lekeplassene skal ha gode solforhold og ha en hensiktsmessig form. Plassen bør ikke legges til områder brattere enn 1:5.

Innen felt B15 kan det etableres gangsti mellom friområde 1 og 3.

Innen felt B8 kan det tillates etablert lettere industrivirksomheter etter dispensasjon fra Molde kommune.

§6
Område for allmennyttige formål.

Område regulert til allmennyttige formål omfatter den gamle skolen som nyttes av foreninger o.l.

§7
Trafikkområder

Innenfor trafikkområder skal det bygges kjøreveger, gangareal og annen veggrunn som vist på planen. Skråninger, fyllinger og annen veggrunn skal tilsåes og ha et tiltalende utseende. Skråninger fra veg kan etableres utenfor det regulerte vegarealet.

Veg 2 er forutsatt med 5 meters bredde mellom kjørebanekantene, samt et fortau på 3 meter. Atkomstvegene er regulert til 4 meter mellom kjørebanekantene. Det regulerte vegformålsområdet er satt til 2 meter utenfor ytre skulderkant evt. ytre fortauskant.

§8

Fellesområder

Det skal avsettes minst 25 m² felles uteareal pr. boenhet.

Det er regulert inn 6 lekeplasser i planområdet. Lekeplass 5 skal opparbeides med balløkke. De øvrige lekeplasseneskal innholde sandlekeplass//lekeapparater.

Lek 1 er felles for felt B10, B13 og B20

Lek 2 er felles for B18 og B19.

Lek 3 er felles for B12 og B14

Lek 4 er felles for B5, B6 og B7.

Lek 5 er felles for alle delfeltene innen planområdet.

§9

Friområder

Området kan nyttes til lek og rekreasjon. Innenfor området er det ikke tillatt å gjøre tiltak som ødelegger området sin verdi som friområde. Det kan etableres turstier i friområdene. Turstiene skal ha en maks bredde på 1,5 meter.

§10

Friluftsområder

Innenfor området er det ikke tillatt å gjøre tiltak som ødelegger området sin verdi som friluftsområde. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

§11

Bevaringsverdig bebyggelse

Innenfor planområdet ligger 6 registrerte kulturminner fra nyere tid;

- Bolighus på Eikremsgjerdet, gbnr 32/18, ca 1900-tallet (sefraknr 1502 018 021)
- Våningshus på Løkkebø, gbnr 32/8, 1882 (sefraknr 1502 018 058)
- Våningshus Årtun, gbnr 33/4, ca 1850 (sefraknr 1502 018 060)
- Uthus Årtun, gbnr 33/4, ca 1940 (sefraknr 1502 018 061)
- Skole Årøhaugen gbnr 32/6, 1888 (sefraknr 1502 018 062)
- Stabbur Årvang II, gbnr 33/44, 1800-tallet (sefraknr 1502 018 063)

Bebyggelsen er bevaringsverdig. Før det gis tillatelse til tiltak på bebyggelsen skal det foreligg uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§12

Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være frisikt over et nivå som ligger 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

§13

Industriområde

Der det ikke er satt spesielle krav, gjelder SFT sine generelle retningslinjer for industristøy. Om det trengs skjerming for å nå kravene skal det velges støyvoll med beplantning eller støykildeene lukkes inn i byggverk. Skjerminga/byggverket skal byggemeldes.

Der industribebyggelsen grenser til tilstøtende boligområder skal det etableres et parkbelte mellom områdene med minium 5 m bredde. Parkbeltet skal ferdigstilles før området ytterligere bebygges.

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

Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 69, nr. 3 i Molde kommune.

§14

Industri/forretningsområde

Område F/I kan nyttes til industri-/forretninger. Forretningsvirksomhet er bare tillatt i begrenset omfang iht. rikspolitiske bestemmelser om forbud mot etablering av kjøpesenter større enn 3.000m³ utenfor sentrumsområdet.

Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 69, nr. 3 i Molde kommune.

§15

Bolig/kontor/industri

Området B/F/I kan nyttes til bolig/kontor/industri-formål. Virksomheten på tomten skal ikke være forurensende

eller støyende.

%-BYA skal ikke overstige 25%. Maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter.

Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass til biler i samsvar med vedtekt til plan- og bygningsloven § 69, nr. 3 i Molde kommune.

§16

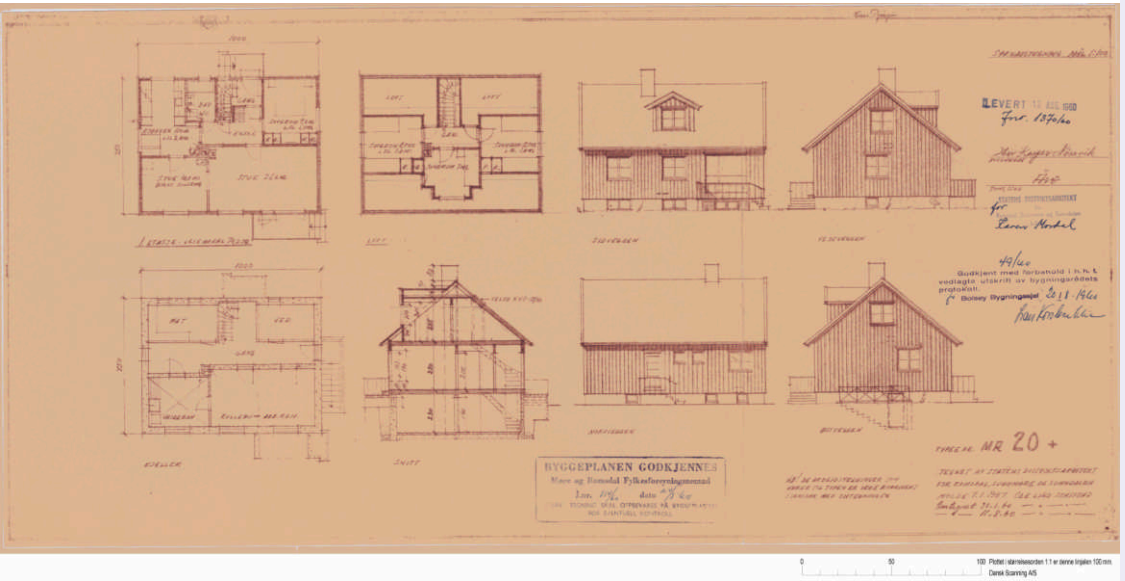
Rekkefølgebestemmelser

Ny utbygging i området kan ikke skje før krysset med europaveg 39 er utbedret. Tiltakshaver må avklare med Statens vegvesen hvilke tiltak som er påkrevet og omfanget av disse. Løsninger skal inngå som en del av utbyggingsavtale, som også regulerer tiltakshavers økonomiske forpliktelser for dette.

Før områdene innenfor reguleringsområdet kan bebygges skal utbyggerne ha inngått utbyggingsavtale med Molde kommune.

Vedtatt i Molde kommunestyre den 18.05.2006, k-sak 37/06
Mindre endring, 21.11.2011, delegert sak 11/16
Mindre endring, 030.02.2015, delegert sak 15/2

.....
arealpansjef



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

49/60

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-56.

J.nr.* 33/63

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 Bolsøy

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

"Leirvoll", Hard. gate nr. ..... 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 ..... 851,0 m²

Eldre bebyggelse areal ..... 0 m²

Areal av nybygg ..... 75,0 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:

Fasader, planer, situasjonsplan.

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

leire

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

kloakken tilkobles septiktank og føres ut i Åroelva.

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

se situasjonsplan

§ 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.)

Johs. Aarø og Wollert Krohn.

§ 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:

se situasjonsplan

§ 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:

se tegning.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

—

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

se situasjonsplan.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Bindingsverk utv. kledd med
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
7/8" tømmermannspanel – 3/4" utlekting – 1 lag 9lag papp –
12 mm asfaltimpr. n. plater. Fylt med 10 cm steinullmatter.
Innv. kl. med: 1 lag diffusjonstett papp – panel-plater.

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

—

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

Eternittskifer

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

se tegning

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

se tegning

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

se tegning

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

se tegning.

§ 109. Klosetter:

1

§ 148. Innhegning:

—

Ytterligere opplysninger:

—

Gjeldende servitutter:

Åro den 16. mai 1960

Kasper Nösavik
byggherre.

Kasper Nösavik
anmelder.

Adresse: Åro

Adresse: Åro

Anmeldes senere
ansvarshavende.

Adresse:

Bolsöy bygningsråd, möte på Ingeniörkontoret 1/6- 60.

Jnr. 49/60.

Kasper Nösavik, söknad om godkj. på utparsellering av boligtomt på Årö samt byggemelding for Bolighus.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner utparsellering av tomta. Planer for bygget godkjennes under forutsetning av at Byggeforskriftenes bestemmelser blir etterfulgt. Avlöp fra septiktank må föres i lukket ledning gjennom riksvegen til Åröelva.

Rett utskrift:

E. Paulsen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

1. desember 1967.

SAK. nr. 803/67.

Oppføring av garasje på eiendommen 33/63.

Anmelder: Kasper Nøsavik.
Byggherre: Kasper Nøsavik.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate ca. 52,8 m² i 1 etasje på eiendommen g.nr. 33, b.nr. 63 på Årø.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje, når den oppføres i overensstemmelse med lov og forskrifter og på følgende vilkår:

1. Da garasjen blir liggende nærmere verkstedet enn 4,- meter, må den kles med brannherdige plater og golvet må være av betong.
2. Kommer garasjen nærmere naboeiendommen enn 4,- meter, må det foreligge erklæring fra denne.
3. Da garasjen ikke ligger på egen eiendom, må en leieavtale eller liknende forelegges bygningsvesenet.

Før arbeidet kan fortsette, må følgende være ordnet:

4. De ovenfor nevnte erklæringer og avtaler må tinglyses.
5. Bygningskontrollen må varsles i overensstemmelse med kontrollkortet.

John Lønset godkjennes som ansvarshavende.

T. Haukebø R. Holmen J. Hovdhaugen

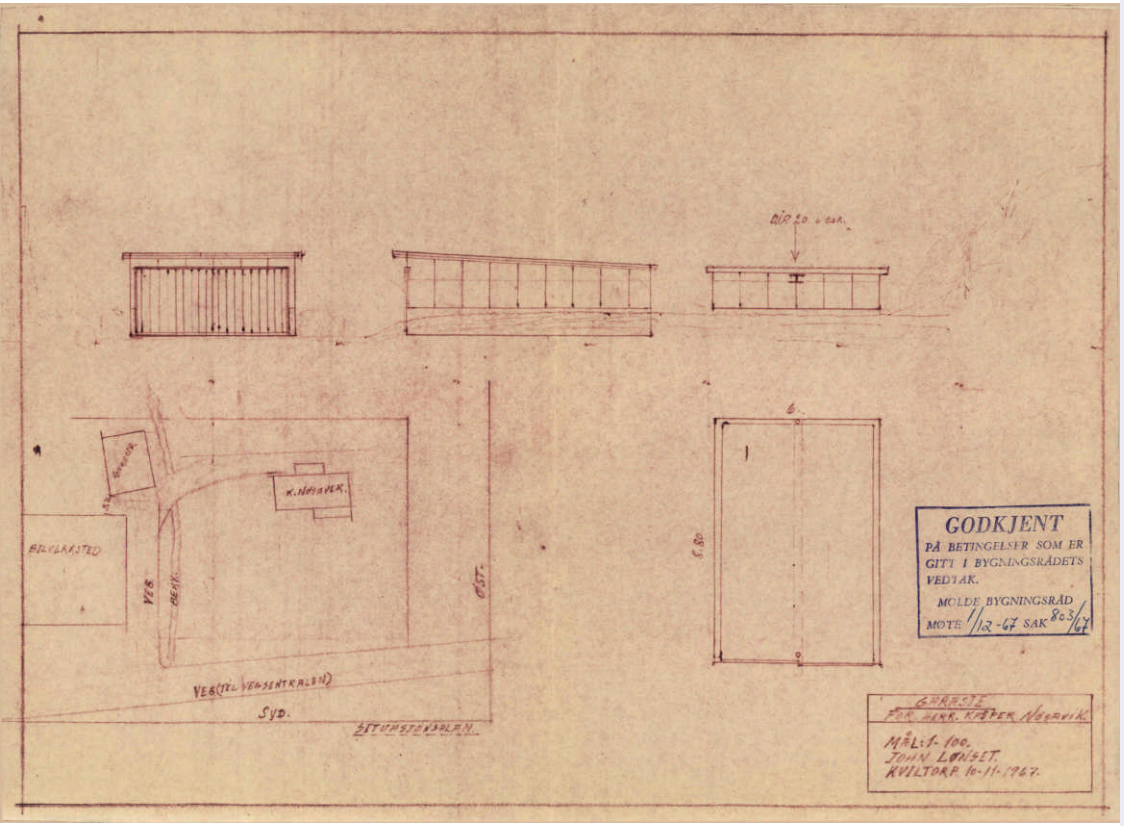
O. Strandebø I. Thorvik

O. Nøst
bygningssjef

Sendes herr Kasper Nøsavik, Årø, Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 5. desember 1967.

Otto Nøst



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

Dato: 21.10.2025

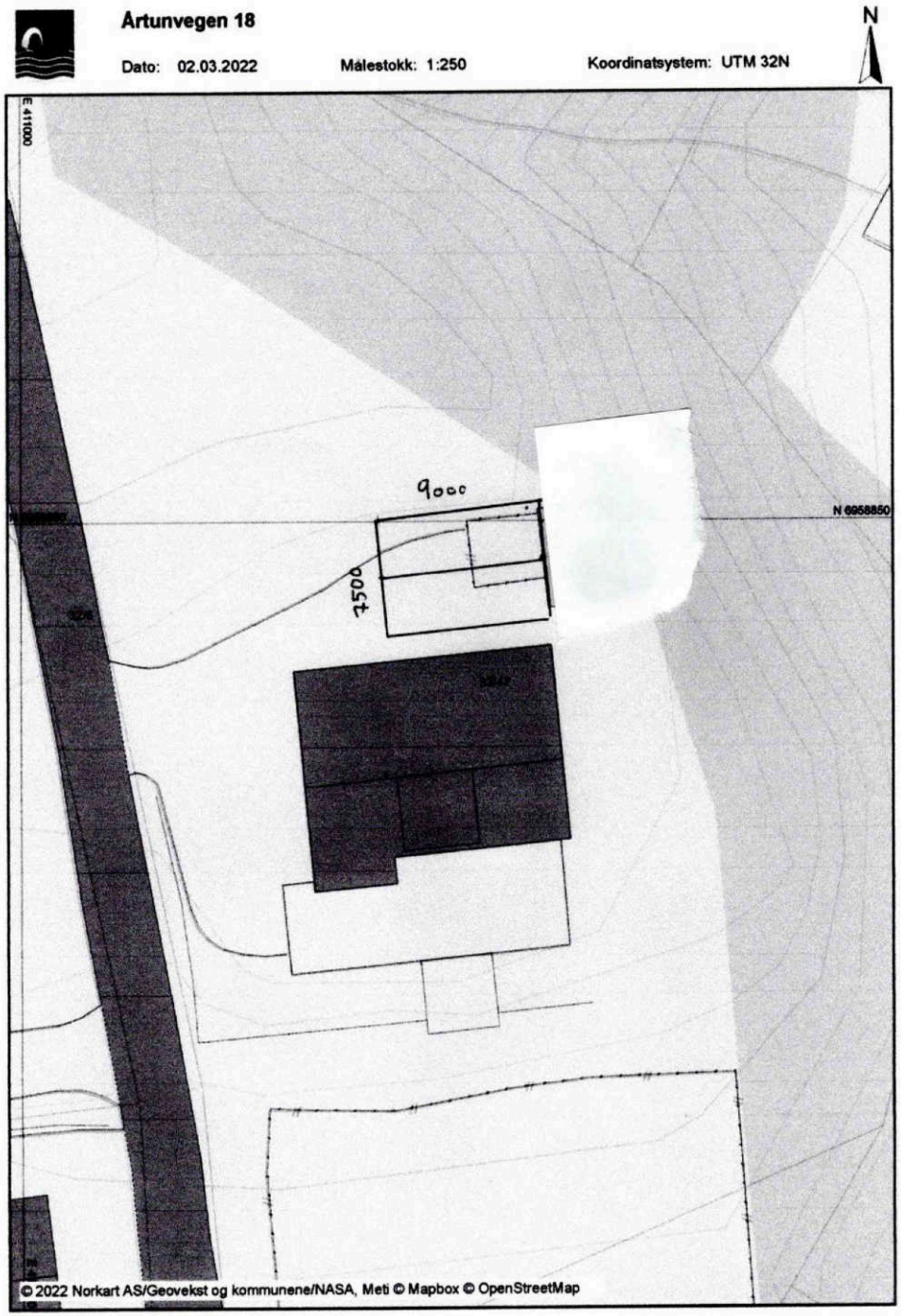
MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**33**	Bnr:	**63**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Årødalsvegen 3, 6422 MOLDE**						

Gnr 33/47, Årøtunvegen 18: Tillatelse gitt til oppføring av frittstående garasje (2022), se vedlagte situasjonaplan og fasadetegning.

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.



ROMSDAL OG SØRE NORDMØRE JORDSKIFTERETT
Fylkeshuset - 6400 Molde
Telefon 71 25 80 00 - Telefax 71 25 82 44

Hj. dok. 7555/95

Sorenskrivaren i Romsdal
Fylkeshuset
6400 Molde

Dykkar ref.: **Vår ref.:** 811/95/LS **Sak/Arkiv.:14/1990** **Dato: 25. 09. 1995**

JORDSKIFTESAK TIL TINGLYSING

Sender hermed rettsbok for Romsdal og Søre Nordmøre jordskifterett, sak 14/1990 grensegang på gnr. 32 og 33 i Molde kommune.

Saka er slutta den 03. januar 1995.

Ein ber om at saka blir tinglyst på:

Gnr. 32, bnr.8 og (24) = sammenf. med bnr. 22.
Gnr. 33, bnr. 42, 45, 47, 49, 63 og 84

Doknr: 7555 Tinglyst: 27.09.1995 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Romsdal og Søre Nordmøre jordskifterett

Liv Samuelsen

Vedlegg.

TINGLYST
27 SEP 1995
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 7555

RETTSBOK

for

Romsdal og søre Nordmøre jordskifterett

Den 13. april 1994 ble jordskifterett holdt på Fylkeshuset i Molde.

Rettsformann: Jordskiftedommer Sverre Lundestad som settedommer i saka.
Jordskiftemedommere:
1. Ingebrigt Myrbostad, 6440 Elnesvågen
2. Bjørg Hustad, 6430 Bud

Avdelingsingeniør Øystein Eik assisterte retten.

Sak nr. 14/1990.

Parter:

1. Eier av gnr. 32/8, Sigrid Karin Valgermo,
2. Eier av gnr. 32/24, Knut Kolstad. samnmf. m/bm. 22..
3. Eier av gnr. 33/42, Jakob Sandøy.
4. Eier av gnr. 33/45, Statens Vegvesen.
5. Eier av gnr. 33/47 og 33/49, Hals arvinger v/ Anne Kristine Hals Østigård.
6. Eier av gnr. 33/63, Anne Marie Nøsavik.
7. Eier av gnr. 33/84, Jan Tore Sandøy.

Saka gjelder: Grensegang på gnr. 32 og 33 i Molde kommune.

Til stede: Sigrid Karin Valgermo sammen med Alfred Krakelid, Knut Kolstad, Statens Vegvesen v/ Erling Rødven, Hals arvinger v/ Anne Kristine Hals Østigård og Odd Østigård, Anne Marie Nøsavik og Jan Tore Sandøy. Videre møtte Einar Rød (32/30).

Lovlig innkalt, men ikke møtt: Jakob Sandøy.

Rettsformannen gjorde greie for hovedreglene i paragraf 106 - 108 i domstoloven. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av medlemmene i retten ugilde.
Begge jordskiftemeddommerne har avlagt forsikring tidligere.
På spørsmål kom det ikke fram merknader mot rettens

sammensetning.

Rettsformannen la fram følgende dokumenter:

1. Brev, datert 6. januar 1994, fra Fylkesjordskiftefjefen i Møre og Romsdal, om overføring av sak.
2. Krav om grensegang, datert 3. september 1990, vedlagt 7 fullmakter.
3. Kopi av brev, datert 19.09.90, til partene i saka, melding om innkommet krav.
4. Rapport, datert 29. mai 1990, fra A. K. H. Østigård, bevitnet av Martin Aarø.
5. Tillegg til rapport, datert 29. mai 1990, fra A. K. H. Østigård.
6. Skyldelingsforretning holdt 9. august 1946. Gjelder "Aarvang I".
7. Skylddelingsforretning holdt 22. juli 1949. Gjelder "Brinken".
8. Skyldeingsforretning holdt 24. november 1949. Gjelder parsell som kjøpes av Ingvard Gripsrud.
9. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning holdt 3. oktober 1952. Gjelder "Tillegg til Brinken".
10. Kartskisse av tomt for soknеprest Hals, datert 25. juli 1949.
11. Kopi av brev, datert 19. november 1949, til sogneprest Ivar. Fr. Hals fra lensmann Kolbein Gule.
12. Brev datert 8-2-50, til sogneprest Ivar Fr. Hals fra gartner Alf Rød.
13. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning holdt 3. oktober 1952. Gjelder "Tillegg til Årvang".
14. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning holdt 1. mars 1954. Gjelder "Bakketun".
15. Kjøpekontrakt, datert 10. mai 1983. Salg av parsell fra Kjell Aarø, Odd Aarø og Liv Aarø til Anne Marie Nøsavik.
16. Innkalling til rettsmøtet i dag, vedhefta kvittering for 6 rek. sendinger.
17. Kvittering, datert 02.03.94, fra Statens Vegvesen for mottatt innkalling.

Rettsformannen refererte dokumenta i den utstrekning det var nødvendig og ønske om det.

Odd Østigård fikk ordet for å orientere om grunnen til kravet. Han opplyste at det står en merkestein i nordenden av tomta. Ellers er grensene for tomta uklare. Eierne ønsker å få klarlagt grensene for hele gnr. gnr. 33 bnr. 47 og 49.

Einar Rød kommenterte kravet og la fram dokument
18. Kjøpekontrakt, datert 28. juni 1983. Gjelder overføring av en del av parsell fra Anne Marie Nøsavik til Einar Rød.

Videre hadde disse ordet og kommenterte kravet:

Alfred Krakelid, Sigrid Karen Valgermo, Jan Tore Sandøy og Erling Rødven.

Retten reiste deretter ut på synfaring sammen med partene.

Merkesteinen i nordenden av tomta ble påvist.
Det lå igjen for mye snø i området til at det var hensiktsmessig å lete etter flere grensemerker.

Rettsformannen opplyste at en vil måle inn merkesteinen og prøve å rekonstruere grensene ved hjelp at de opplysningene som ligger i kart, skylddelinger og andre dokumenter. Saka må derfor utsettes på ubestemt tid.

Etter synfaringa diskuterte retten saka.
Retten skal bemerke:

Det er bare funnet et grensemerke for gnr. 33 bnr. 47 og 49. Retten ser det som en fordel for alle parter at grensene blir klarlagt og avmerka på nytt. Retten gjorde slikt

vedtak

Kravet om grensegang for gnr. 33 bnr. 47 og 49 i Molde kommune blir fremma. Saka blir utsatt til en har gjort teknisk arbeid som kan klarlegge grensene. Innkalling til neste møte blir sendt ved vanlig brev med minst en ukes varsel.

Retten heva.

Molde den 13. april 1994.

Sverre Lundestad
Sverre Lundestad

Bjørg Hustad
Bjørg Hustad

Ingebrigt Myrbostad
Ingebrigt Myrbostad

Den 23. nov. 1994 ble jordskifterett holdt på gnr. 33 bnr. 47, 49 i Molde kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Sverre Lundestad som settedommer i saka.

Jordskiftemeddommere:
1. Ingebrigt Myrbostad, 6440 Elnesvågen.
2. Bjørg Hustad, 6430 Bud.

Protokollfører: Rettsformannen.
Avd.ingeniør Øyvind Jenssen assisterte retten.
Sak nr. 14/1990 utsett fra 13. april 1994.

Desse parter møtte: Eier gnr. 32/8, Sigrid Karin Valgermo sammen med Alfred Krakeli.
Eier av gnr. 32/24, Knut Kolstad.
Eier av gnr.33/42, Jakob Sandøy.
For eier av gnr. 33/45 og 55 Statens Vegvesen, møtte Magne Krøvel.
Eier av gnr. 33/47 og 49, Anne-Kristine Hals Østigård og Odd Østigård.
Eier av gnr. 33/14, 63, Anne Marie Nøsavik.
Eier av gnr. 32/15 og 30, Einar Rød.

Rettsformannen la fram som dokument:
19. Innkalling til møtet i dag, dat. 15. nov. 1994.
20. Kopi av målebrev for eiendommen gnr. 33/45.

Magne Krøvel la fram
21. Kopi av skylddelingsforretning holdt 27/10-1957 der gnr. 33/55 ble delt fra gnr. 33/14.

Møtet den 13. april ble utsett på grunn av at der i nederste delen av eiendommen gnr. 33/47 og 49 var så meget sne at en ikke fikk noen oversikt over forholdene. Merkestenen som ble påvist på nordre kant av eiendommer er innmålt.

Retten sammen med partene gikk på befaring. I hekken langs nedre (søndre) kant av eiendommen var der en sten som partene godtok som grensemerke. Andre grensemerker var ikke å finne, men en aluminiumsstang som stod i sydøst for huset på gnr. 33/47, 49, frem på bakkekanten, mente partene markerte grensen. Anne Kristine Hals Østigård påviste en stubbe av et tre som de hadde regnet med stod i grensen.

Da det var lite med sikre grensemerker å finne, sette retten med bakgrunn i de merker som er funnet, terrengforholdene og den stubben som Anne Kristine Hals Østigård har påvist, fram et forslag til grense for gnr. 33/47 og 49 mot tilstøtende eiendommer. Parten fann å kunne godta dette forslaget. Grensen for gnr. 33/47 og 49 blir derfor å merke opp i samsvar med forslaget fra retten.

Saka blir å utsette til grensen er oppmerket og de nye grensemerker er innmålt og koordinatberegnet. Etter at dette arbeidet er gjort vil det bli holdt nytt møte på jordskiftekontoret i Molde for avslutning av saka. Ingen av partene var interessert i å bli innkalt til avslutningsmøtet.

Retten hevet

Molde den 23. november 1994
Sverre Lundestad

Bjørg Hustad

Ingebrigt Myrbostad

Den 14. desember 1994 ble jordskifterett holdt på gnr. 33 bnr. 47, 49 i Molde kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Sverre Lundestad som settedommer i saka.

Jordskiftemeddommere:
1. Ingebrigt Myrbostad, 6440 Elnesvågen.
2. Bjørg Hustad, 6430 Bud.

Protokollfører: Rettsformannen.

Avd.ingeniør Øyvind Jensen assisterte retten.

Sak nr. 14/1990 utsett frå 23. nov. 1994.

Desse parter møtte: Eier av gnr. 33/45 og 55, Statens Vegvese v/Erling Rødven.
Eier av gnr. 33/47 og 49, Hals arvinger v/ Anne Kristine Hals Østigård,Odd Østigård og Ivar Hals.
Eier av gnr. 33/14, 63, Anne Marie Nøsavik.
Eier av gnr. 33/84 Jan Tore Sandøy.
Eier av gnr. 32/15 og 30, Einar Rød.
Einar Rød opplyste at han hadde fullmakt fra eieren av gnr. 32/8, Sigrid Karin Valgermo til å ivareta hennes interesser på dette møte.

Ingen kjente til forholdsom kan føre til at rettsmedlemene er blitt ugild siden siste møte.

Rettsformannen la fram som dokument:
22. Brev dat. 24. nov. 1994 fra Anne Kristine Hals Østigård.
23. Kopi av brev dat. 01.12.94, til partene i saka.
24. Innkalling til møtet i dag, dat. 05.12.1994.

Rettsformannen viste til brev fra Anne Kristine Hals Østigård, framlagt som dok. nr. 22, der ho gjør det klart at ho ikke kan godta den grensa som ble foreslått på møtet

den 23. nov. d.å. Med bakgrunn i brevet er partene innkalt til nytt møte.

Anne Kristine Hals Østigård fekk ordet for å orientere nærmere om saka. Ho bad om at Ivar Hals orienterte om grenseforløpet da han kjente bedre til forholdene fra tidligere.

Ivar Hals viste til skylddeling og målebrev og forklarte seg om hvordan han mente grensen hadde gått. Han ville påvise dette i terrenget.

Retten sammen med partene gjekk på synfaring og såg på forholdene. Grensen mot gnr. 32/30 slik den er blitt oppmerket i samband med kjøpekontrakt dat. 28. juni 1983, undertegent av Anne Marie Nøsavik og Einar Rød, dok. nr. 18. godtok alle pareter.

Grensen mellom gnr. 33 bnr. 47 mot gnr. 33 bnr. 14 var noe mer usikker da en her ikke fann noen grensemerker. Ut fra de mål som er oppgitt i skylddelingsdokumentet for gnr. 33/47, hadde funksjonærer ved jordskiftekontoret tidligere satt ut noen markeringspunkt. Med utgangspunkt i markeringspunktene og noen justeringer i høve til disse, ble partene enige om grensen mellom gnr. 33/47 og 33/14.

Med utgangspunkt i den grensesteinen og det jernrøret som ble påvist under møtet den 23. nov. ble partene også enig om grensen mellom gnr. 33/47, 49 og gnr. 33/45, 55.

Grensene som partene var enige om ble merket opp.

Odd Østigård tok opp spørsmålet om grensen mot veien. Han mente at den nederste delen av veien var bygt inn på gnr. 33/47, 49 og at grensen skulle gå i veien og ikke slik en var blitt enige om på møtet den 23. nov. Ivar Hals gav uttrykk for at en måtte akseptere veien slik den var og at grensen burde gå etter veikanten.

Einar Rød var av den mening at veien var bygt slik den var stukket og han kunne ikke godta at grensen skulle gå slik Odd Østigård gjorde krav på.

Retten prøvde å mekle, men en kom ikke fram til noen semje. Partene fikk derfor en frist til 5. januar 1995 til å godta det forslag til grense som vart akseptert på møtet den 23. nov. eller sette fram sine endelige påstander med grunngiving, om hvor vestgrensen for gnr. 33/47, 49 skulle gå. Møtet med partene ble derpå hevet.

Retten heldt fram med møte på jordskiftekontoret, Fylkesbygget, Molde, og drøftet det videre arbeid med saka.

Retten kom til at dersom partene ble samde om å godta vestgrensen for gnr. 33/47, 49, mot veien, slik grensen

ble skissert på møtet den 23. nov. var det ingen grunn for retten til å ha noe nytt møte. Rettsformannen sammen med avd. ingeniør Øyvind Jensen skulle da merke opp grensen og skrive under på grensebeskrivelsen. Om partene derimot ikke ble enige om grensen mot veien, må retten avsi dom om hvor grensen skal gå. Der må da et nytt møte til og påstandene som blir framsett vil da vere avgjørende om partene skal kalles inn til nytt møte. Det blir i tilfelle bare de av partene som har interesser i veien og grensen mot denne som vil bli innkalt.

Retten drøftet også kostnadefordelingen. I tilfelle partene godtek en grense mot veien slik den ble skissert på møtet den 23. nov. finner retten å fordele kostnadene slik:

Eiere av gnr. 33/47, 49 ved Anne Kristine Hals Østigård, 60 %
Eier av gnr. 33/14, v/Anne Marie Nøsavik, 20 %
Eier av gnr. 33/45, 55, Statens vegvesen, 10%
Eier av gnr. 32/15, 30, Einar Rød, 10 %

Retten hevet

Molde den 14. desember 1994

Sverre Lundestad

Ingebrigt Myrbostad

Bjørg Hustad

ROMSDAL OG SØRE NORDMØRE JORDSKIFTERETT

7

Den 3. januar 1995 ble jordskifterett holdt på Fylkeshuset i Molde.

Rettsformann: Jordskiftedommer Sverre Lundestad som settedommer i saken.

Etter vedtak på rettsmøte den 14. desember 1994, er ikke meddommerrene innkalt.

Avd.ingeniør Øyvind Jenssen assisterte retten.

Rettsformannen la fram som dokument:
25. Brev dat. 17.12.1994 fra Anne Kristine Hals Østigård der ho opplyser at arvingene etter Marie og Ivar Fr. Hals godtar at vestgrensen for gnr. 33 bnr. 47, 49 blir å trekke langs veien slik som det var satt fram forslag om både på rettsmøtet den 23. nov. 1994 og 14. des. 1994.

Avd.ingeniør Øyvind Jenssen har no merket opp grensen for gnr. 33 bnr. 47, 49 mot tilstøtende eiendommer og målt inn og koordinatberegnet grensemerkene.

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr.	:	14/1990
Kommune	:	Molde
Vedtatt på rettsmøte dato	:	3.1.1995
Vedtatt av Jordskifterett	:	Romsdal og Søre Nordmøre.
Koordinatsystem	:	NGO M2 1956

Grense for gnr. 33 bnr. 47, 49 mot gnr. 32 bnr. 30 på nordsida, gnr. 33 bnr. 14 på austsida, gnr. 33 bnr. 45, 55 på søraust og sørsida og vegen på vestsida, går fra:

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	529590.38	-57591.61			Komm. Jordmerke
			9.95	85.0	
2	529592.70	-57581.94			Komm. bolt i stein
			31.84	136.5	
3	529575.42	-57555.19			Jsv jordmerke
			27.59	156.2	
4	529554.12	-57537.67			Jsv jordmerke
			23.62	215.2	
5	529531.18	-57543.27			Jsv jordmerke
			20.42	232.8	
6	529513.41	-57553.34			Jsv jordmerke
			25.77	266.6	
7	529500.49	-57575.64			Jsv jordmerke
			32.88	393.4	
8	529533.19	-57579.06			Jsv jordmerke
			58.56	386.2	
1	529590.38	-57591.61			Jsv jordmerke

8

Avstandane er horisontale mål, retningane er i forhold til sant nord, 400 graders deling. Grensemerkene er prefabrikerte standardmerker for jordskifteverket.
Grensen blir å tegne inn på kart som blir lagt ved saken.

Sakskostnader:

Samlet sakskostnader gebyrene medregnet, er etter serskilt regneskap kr. 8256,85

Etter vedtak av retten i møte den 14. desember 1994 blir kostnadene å dele slik:

Eiere av gnr. 33 bnr. 47, 49 v/Anne Kristine Hals Østigård,	kr. 4954,85
Eier av gnr. 33 bnr. 14 v/Anne Marie Nøsavik	kr. 1652,-
Eier av gnr. 33 bnr. 45, 55 Statens vegvesen	kr. 825,-
Eier av gnr. 32 bnr. 15, 30 Einar Rød	kr. 825,-

Anne Kristine Hals Østigård har betalt kr. 4000,- i forskot på sakskostnadene og kr. 1600,- i grunngebyr, tilsammen kr. 5600,- Sakskostnader pålagt gnr. 33 bnr. 47, 49 v/Anne Kristine Hals Østigård blir å trekke av innbetalt forskot. For meget innbetalt kr. 645,15 blir å betale tilbake til Anne Kristine Hals Østigård når dei andre partene har betalt det de er pålagt.

Anne Marie Nøsavik, Statens vegvesen og Einar Rød skal betale pålagt sakskostnader snarest og senest til 25. januar 1995.

Forskjellige bestemmelser.

Tinglyst utskrift av rettsboka skal vere på gnr. 33 bnr. 47, 49 til fritt bruk for partene.

Forkynning.

Saken blir å forkynne ved at partene får tilsendt kopi av rettsboka som rek. brev.

Om reglene for anke viser en til kapitel 7 i jordskiftelova. Ankefristen er to - 2 - månader regnet fra forkynning.

Retten hevet

Molde, den 3. januar 1995.

Sverre Lundestad

Øyvind Jenssen

ROMSDAL OG SØRE NORDMØRE JORDSKIFTEKRETT

9



Dagbok nr. 3189 10. SEP. 1960
Romsdal sorenskriverembete.

MÅLEBREV

FRA

BOLSØY KONM. ING.KONTOR

Kart nr. 1054

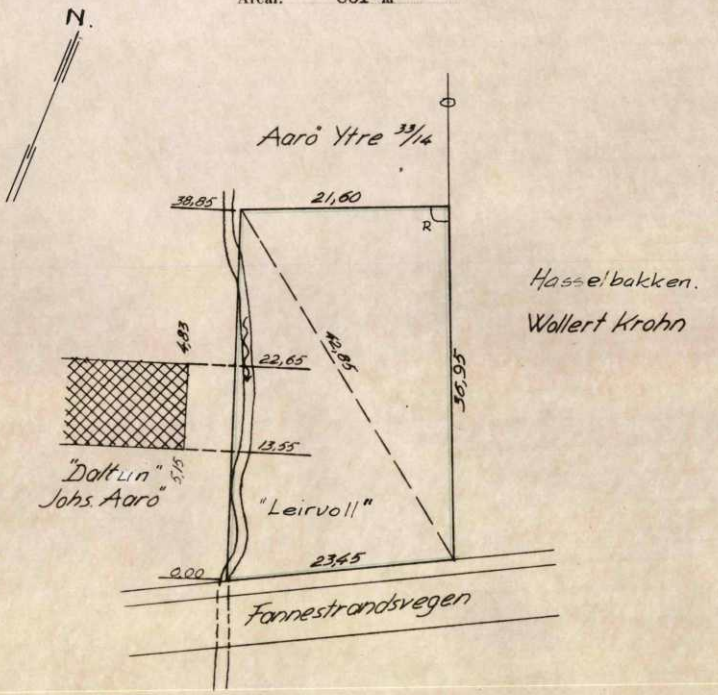
Kart

over parsell "L e i r v o l l" Bnr. 63

av gnr. 33, bnr. 14 -, A a r ø i Bolsøy herred

Målestokk 1:500

Areal: 851 m²



Oppmålingsgebyr kr. 15,-

Kartvitnepenger « 1,50

Kr. 16,50

Bolsøy Oppmålingsvesen

J.nr.
Kart 1054

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

Lør dag den 14/5 19 60 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gnr. 33, bnr. 14, A a r ø av skyld mark 3,45 i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Martin Aarø

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet Kjell Ove Kleivenes

Ved forretningen møtte:

Som eier og selger: Martin Aarø.

Som kjøper: Kasper Nøsavik.

Som nabo: Wollert Krohn.

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

Grunnens form og størrelse fremgår av omstående kart i målestokk 1:500.

Parsellen skal anvendes til: byggetomt

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

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,44. Den fraskilte del - er gitt bruksnavn: "L e i r v o l l"

Forretningen sluttet.

Skylddelingsmann. Skylddelingsmann

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Kommuneingeniør.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3189/60
Attesteringstidspunkt 2025-10-17 10:49

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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: 13250398 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Årødalsvegen 3, 6422 Molde.
Gnr. 33, Bnr. 63, 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 15 500,- 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: 13250398
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2025

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no