

Velkommen til

# Fannebostadvegen 19, 6423 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Fannebostadvegen 19
# 6423 Molde

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 7 300 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 183 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 7 483 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1974 |
| BRA/BRA-i | 389 / 298 m² |
| Soverom | 4 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Klaudia Dabrowska**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Fannebostadvegen 19, 6423 Molde

**Registerbetegnelse**
Gnr. 31, Bnr. 186, Molde kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 7 300 000,- |
| Omkostninger | kr | 183 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 7 483 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 7 501 890,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 182 500,-

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

Sum omkostninger kr 183 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 39 672,- pr. år 2025
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 15 747), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Areal**
BRA - i: 298 m²
BRA - e: 91 m²
BRA totalt: 389 m²
TBA: 63 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
I  garasje samt oppstillingsplass på egen tomt. Det er varmekabler i hjulspor på eiendommen.
Opplegg for elbil lader montert i garasje.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 1 053 m² på eiet tomt.
Tomten er en selveiertomt på ca. 1054 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Tomten har skrånende terreng med helning mot sør.

Det er foretatt klarlegging av eksisterende grenser for sin eiendom Fannebostadvegen 17 den  03.10.2025. Resultatet er ikke foreløpig

ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at innkjørsel er oppført/ligger helt inntil og delvis over felles tomtegrense med gnr. 31, bnr. 185, jfr. vedlagte kartutsnitt. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på at hjemmelshaver til gnr. 31,
bnr. 185 ga tillatelse til at deler av innkjørsel kunne oppføres over felles tomtegrense. Dog er tomtegrensen angitt som «middels nøyaktig» på kartet og i matrikkelen, noe som innebærer at det ved nøyaktig oppmåling
kan vise seg at det er en mindre, ev. større, del av innkjørsel som er oppført over felles tomtegrense). Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Byggeår**
Bolig: 1974 ifølge takstmann.
Garasje; 1996 i følge takstmann.

**Innhold**
Innhold iht. tilstandsrapport:

1.etasje: Hall, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

Underetasje: Gang, matbod, hobbyrom, 2 boder, vaskerom og gjestebad.

Utleiedel i underetasje: Entre, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

**Standard**
Standard iht. tilstandsrapport:

Hoveddel
Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fra Norema og har profilerte fronter og benkeplate av heiltre. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet er belagt med parkett, veggene har malt tapet og brystningspanel, og i himlingen er det panel.

Bad i 1. etasje: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant med to vasker, gulvstående toalett, bidé, dusjhjørne og innebygd badekar. Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

Toalettrom: Det er flislagt gulv, malte tapetstrie på veggene og malte plater i himlingen. Det er gulvstående toalett, enkel servant og lys på veggen. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bad i underetasje: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, Våtromsplater på veggene og malt plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

Vaskerom: Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, og på veggene og i himlingen er det malt panel. Rommet er innredet med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Utleiedel
Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fra ukjent leverandør og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet er belagt med laminat, på veggene er det malt tapet og i himlingen er det malt gips.

Bad: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slette flater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte på veggen.

Tekniske installasjoner
Vann- og avløpsledninger: Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.
Hovedinntaket og hovedstoppekranen er plassert på boden ved varmtvannsberederen i underetasjen. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

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

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe: Det er montert varmepumpe på stuen.

Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på ene boden i underetasjen. Det er også en varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkeninnredningen på utleiedelen.

El-anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget. Det er eget sikringsskap i utleiedelen.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Fannebostad i Molde, med kort vei til både sentrum og naturskjønne turområder. I nærområdet finnes barnehager, skoler, dagligvarebutikk og gode bussforbindelser. Området har en variert bebyggelse med både eldre og nyere boliger, og byr på et trygt og barnevennlig bomiljø med lite trafikk. Det er flotte turmuligheter i Katthola og Retiro, samt kort vei til Moldemarka med gode stier og friluftsområder.

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

**Byggemåte**
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra byggeåret, og har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold. Boligen har fundament og grunnmur av betong/mur. Grunnmuren er utvendig pusset og overflatebehandlet for beskyttelse mot fukt. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med ståendebordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som et valmtak. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen. Taket er tekket med glasert hollandsk takstein av brent leire. Takrenner, nedløp, beslag, pipebeslag og luftehatter er av lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det er snøfangere på hele taket. Boligen har elementpipe med to pipeløp, og det er installert vedovn i begge etasjene. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I underetasje er originale vinduskarmer og byttet glass på 90 tallet og noen i ca. 2014. I hovedetasjen er det originale vinduskarmer og byttet glass i ca. 2004 og 2014. Boligen har malt hovedinngangsdør i 1. etasje fra 2008. Det er malte balkongdører i treverk med 2-lags glass. I underetasjen er det en malt ytterdør mot vest med nøkkelfri dørlås. På østsiden er det to dører med teak inn til vaskerommet og inn til hybelleiligheten. Boligen har veranda mot sør og vest. Verandaen mot vest er på ca. 31 m² og er bygget i treverk med terrassebord og rekkverk med vertikale spiler (rekkverkshøyde ca. 90 cm). Verandaen mot sør er på ca. 18 m² og ligger delvis over bodene i underetasjen, med betongdekke og overflate av naturstein. I tillegg er det en sørvendt terrasse på terrengnivå utenfor underetasjen.

Garasje: Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur i betong. Konstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med A-takstoler i tre, og samme taktekking som på boligen. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Det er montert isolert leddport med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm og belysning, samt eget sikringsskap. Loftet er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom. Selv om garasjen ikke er tilstandsvurdert i sin helhet er det gjort en vurdering av badet. Det er foretatt hulltaking i trapperommet og det er funnet verdier som tilsier at membranen i dusjen ikke er tett. Det anbefales full oppussing av badet. 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.

Inventar som ikke medfølger salget:
- Kartell taklampe over spisestuen
- Svarte runde veggkrukker på verandaen og i trappen ned til hagen

Inventar som kan kjøpes med for tillegg i pris:
- Kjøl/frys i utleiedel
- Komfyr og vaskemaskin på garasjeloft
- Kjøleskap i matbod
- Vaskemaskiner og tørketrommel på vaskerom

**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**
Det er utstedt ferdigattest for enebolig med hybelleilighet og carport den 22.03.1980.

Det er utstedt ferdigattest  for ombygging av utleieleilighet den 19.12.2023.

Garasjen ble omsøkt og godkjent oppført i 1996, og det ble omsøkt og godkjent bruksendring av loftet i garasjen, samt omsøkt og godkjent tilbygg til garasjen, i perioden 1998 - 2000. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen med tilhørende bruksendring/tilbygg. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Molde kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Forannevnte kan innebære at tiltaket må omsøkes på nytt, hvor det kan bli stilt krav til at tiltaket må tilfredsstille dagens krav til byggverk for at det skal kunne godkjennes, ev. at godkjenning ikke blir gitt for deler av tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at eksisterende bod i hoveddel ble kledd igjen i forbindelse med utvidelse av utleieenhet. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar fullt ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder mulige kostnader, knyttet til manglende godkjenning, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med vedfyring og varmepumpe i stuen. Det er
varmekabler på badene og vaskerommet. I underetasjen er det vedovn i stuen og varmekabler på kjøkkenet og i stuen, samt på badet.

Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste dato for tilsyn: 01.08.2018
Siste dato for feiing: 04.05.2023
Anmerkning: Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm

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

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

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

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

**Adgang til utleie**
Eiendommen er pt. utleid og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 3 måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;
En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

**Radon**
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. 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. For nærmere informasjon: www.dsa.no

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner
Id: 1471
Navn: Reg.endr. for omr. øvre Berg øst, mellom Nøisomhedbekken - Lergrovikbekken, nord for Frænavegen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.01.1973

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: 1 054 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 1 054 m
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 562 484,- for 2023
Sekundærverdi kr 6 249 936,-.

# 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**
Gunnar Vilnes og Hilde Mari Talseth Vilnes

**Heftelser og servitutter**
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2441
Dato: 01.04.1974
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
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 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 12 900,- (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. 6 810 ,-
Tilstandsrapport kr. 19 000,-
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 07-10-2025 av Eivind Lange i Romsdal Takst AS.
Takstmanns kommentar til areal:
- I underetasjen utgjør utleiedelen ca. 78 m², mens den delen som tilhører hovedboligen er på ca. 72 m². Veggen som skiller enhetene er ca. 5m², noe som gir et areal i underetasjen på ca. 155 m².

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 > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Radon

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad leiligheten > Sanitærutstyr og innredning
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Gjestebad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad leiligheten > Overflater Gulv

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:

- Utvendig > Balkongdører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > 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:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?:  Ja
Det ble avdekket mindre vannskade i vegg mellom kjøkken/bad i sokkelleilighet som følge av lekkasje fra vannrør koblet til varmtvanns tank.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:  Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Poligon AS
Beskrivelse av arbeidet: Baderom samt deler av tilstøtende kjøkkenrom ble renovert.

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?: 2021
Firmanavn: Morten Gulløy/Svenn Hellvig
Beskrivelse av arbeidet: På gjestebad i sokkeletasje ble lagt membran og flis på gulv. Rørlegger monterte blandebatterier samt toalett.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1991
Firmanavn: Murmester Terje Kvalvaag AS
Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig bad ble renovert ved legging av flis på vegger og gulv. Det ble montert ny baderoms innredning av merket Foss, badekar, dusj, toalett samt bidet.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.
Membran og tettesjikt ble fornyet.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?: Ja
Mindre vanninntrengning ved skifte av tak rundt luftebale som følge av hull på bly.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:  Ja

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Bly rundt luftebale ble tettet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?:  Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Hagen Isolasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble etterisolert med Rockwool isolasjonsmateriell mellom bjelkene i etasjeskille i boligen.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Glassmester OM Rakvåg AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av glass i vindu og i verandadør på boligens vestside.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Molde Glasservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av samtlige glass i vinduer og verandadør på boligens hovedetasje.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998
Beskrivelse av arbeidet: Eternitt plater samt lekter på eksisterende tak ble fjernet. Ny opplekting samt montering av Laumanns pannestener, snøfangere samt stigetrinn ble montert.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996
Firmanavn: Hustad Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Selskapet utførte alt av rørarbeider som vann og kloakk.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Selskapet utførte elektro installasjon på garasjebygget.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996
Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende carport ble revet og det ble oppført dobbelgarasje samt tilknyttet bod.
Gårdsplass ble utvidet ved oppsett av forstøtningsmur. På garasjens 2. etasje ble det innredet oppholdsrom bestående av kjøkken, bad samt stue/sov.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Det er montert vedovn i opprinnelig åpen peis på stue i bolig.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Endring av el-installasjon og varmekabler i gulv på vaskerom i sokkeletasje.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Gjelder sikringsskap til hovedleilighet: Utskifting av skrusikringer til automatsikringer i inntak. Montering av overspenningsvern IT 3 polt i inntaksskap. Utskifting av skrusikringer til jordfeilautomater i sikringsskap.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Gjelder leilighet i sokkeletasje: Utskifting av skrusikringer til jordfeilautomater i sikringsskap.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Forandring av el-installasjon og montering av vifte på bad i sokkelleilighet.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Montering av LED downlights m/drivere, ny termostat/effektregulator for varmekabler, vifte i tak, nye brytere og stikkontakter på gjestebad.
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av 12 V spotter til LED downlights m/drivere i tak, montering av komfyr og teknisk stikkontakt garasjeloft.
7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av 12 V spotter til nye LED downlights m/drivere i stuetak i hovedetasje bolig.
8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Talseth elektrotjenester
Beskrivelse av arbeidet: Rettet avvik i tilsynsrapport fra Elinett AS

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja. I boligens sokkeletasje er godkjent utleiedel utvidet med stue, soverom samt bod.
Er tiltaket godkjent av kommunen?: Ja. Garasjens 2. etasje er godkjent som oppholdsrom mens utleiedel i sokkeletasje er godkjent for utleie.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?: Ja. I boligens sokkel etasje er det en godkjent utleieleilighet på ca. 85 m2.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?: Ja

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja.
Radonmåling i utleiedel ble utført over 3-4 måneder i 2023 med måler utlånt fra Molde eiendom KF. Utslaget var innenfor akseptabelt nivå.

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 innenfor akseptabelt nivå.

**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 07.10.2025
- Tilstandsrapport datert 13.10.2025
- 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










































































BREAD










London
Oslo
MILAN
Berlin
Helsinki
NEW YORK
Budapest
SEOUL
DUBLIN
Copenhagen
Vienna
Stockholm
TOKYO


19


HONDA





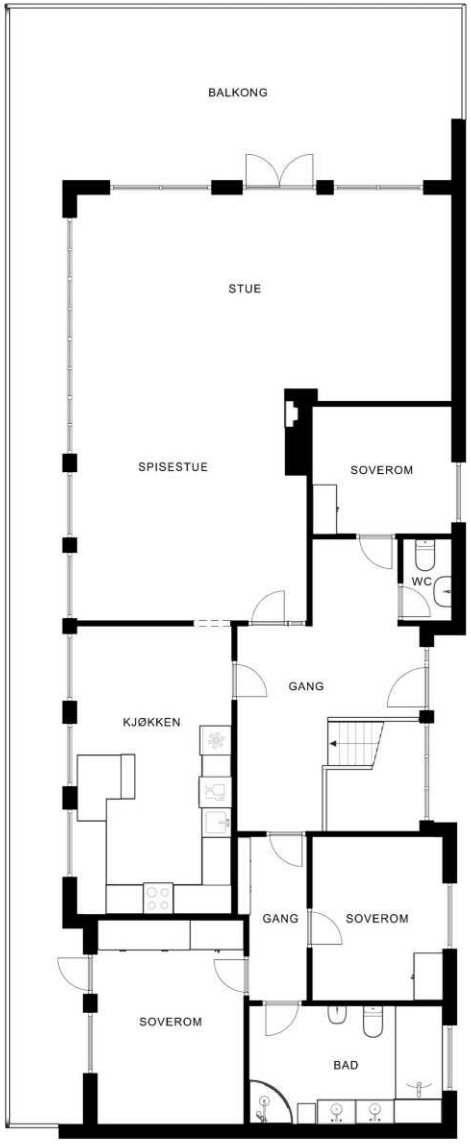








# Plantegning




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

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

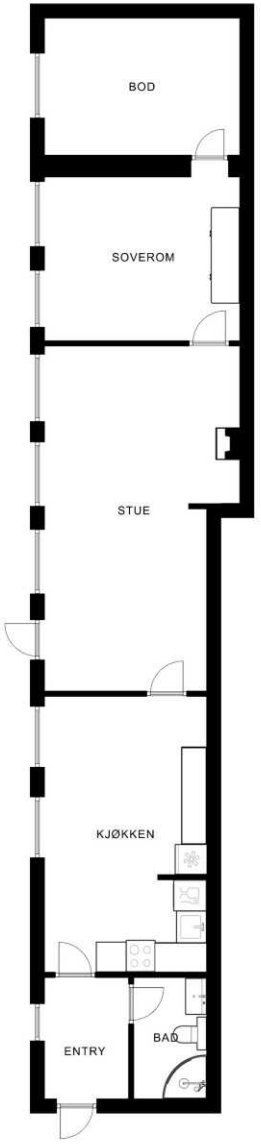
# Plantegning




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

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

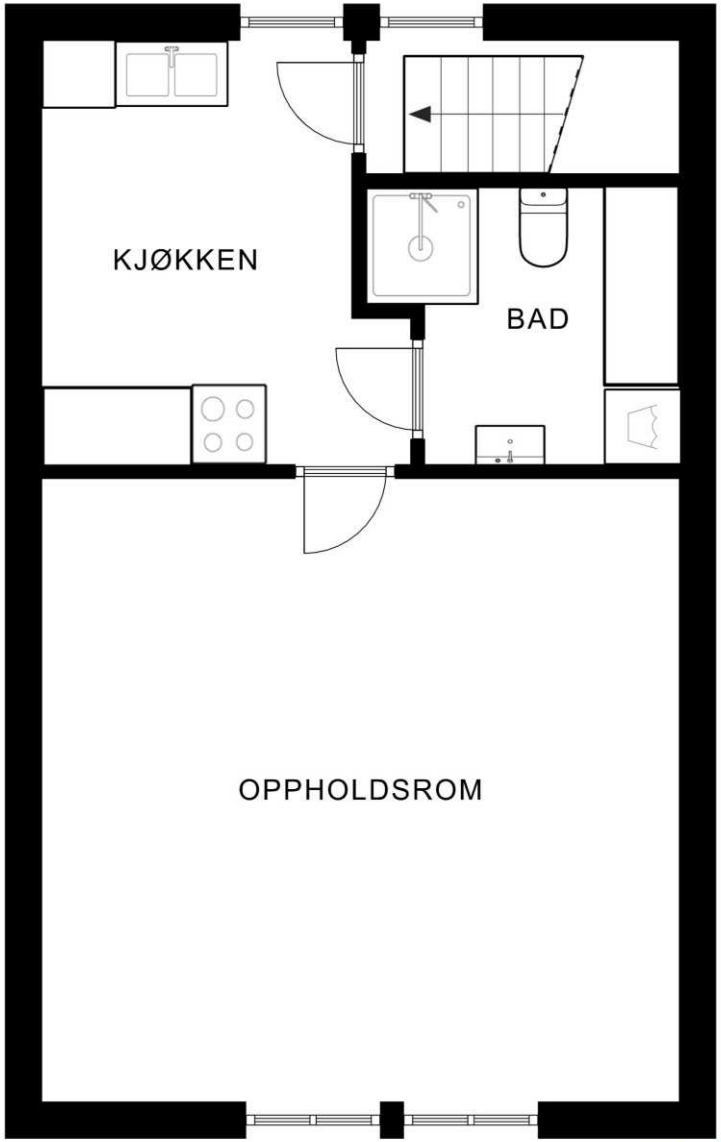
# Plantegning




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

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

# Plantegning




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

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

# FANNEBOSTADVEGEN 19

## Nabolaget Fanbostad - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Fannebostad** | Linje 702, 703 | **4 min** 0.4 km |
| **Molde Lufthavn, Årø** | | **7 min** |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Kviltorp skole (1-7 kl.)** | 169 elever, 12 klasser | **16 min** 1.4 km |
| **Nordbyen skole (1-7 kl.)** | 303 elever, 21 klasser | **25 min** 1.9 km |
| **Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)** | 349 elever, 24 klasser | **17 min** 1.5 km |
| **Romsdal videregående skole** | 1037 elever | **5 min** 3.4 km |
| **Molde videregående skole** | 770 elever | **8 min** 4.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Kviltorp** | **18 min** |
| **Kviltorp Camping** | **20 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

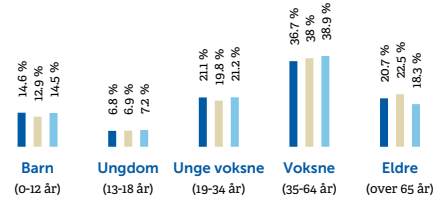
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Fanbostad | 735 | 357 |
| Molde | 19 627 | 10 719 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Mobarn Nordbyen barnehage (0-5 år)** | 49 barn | **12 min** 1 km |
| **Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)** | 20 barn | **12 min** 1 km |
| **Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)** | 109 barn | **13 min** 1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Nordbyen** | PostNord | **12 min** 0.9 km |
| **Kiwi Bergmo** | PostNord | **15 min** 1.4 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

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

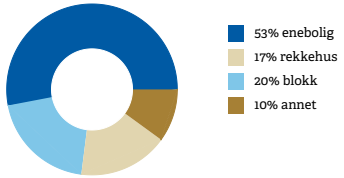
## TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Råkhaugen kunstgressbane** | Fotball | **10 min** 0.8 km |
| **Katthola - grusbane** | Ballspill | **10 min** 0.9 km |
| **Pro Gym Eikremsvingen** | | **16 min** |
| **Aktiv trening Moldehallen** | | **7 min** |

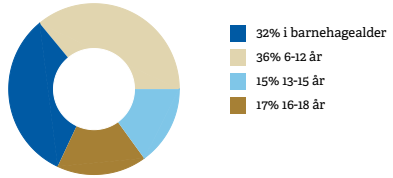
## BOLIGMASSE



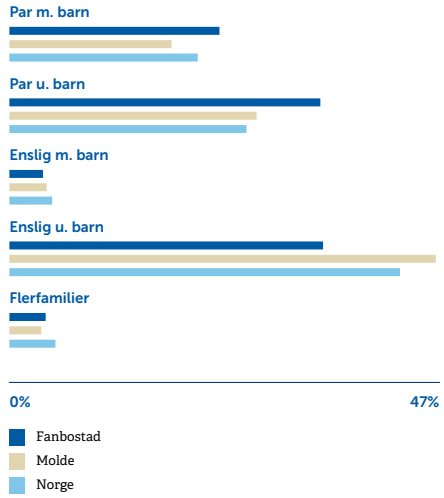

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Roseby** | **7 min** |
| **Apotek 1 Roseby** | **7 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



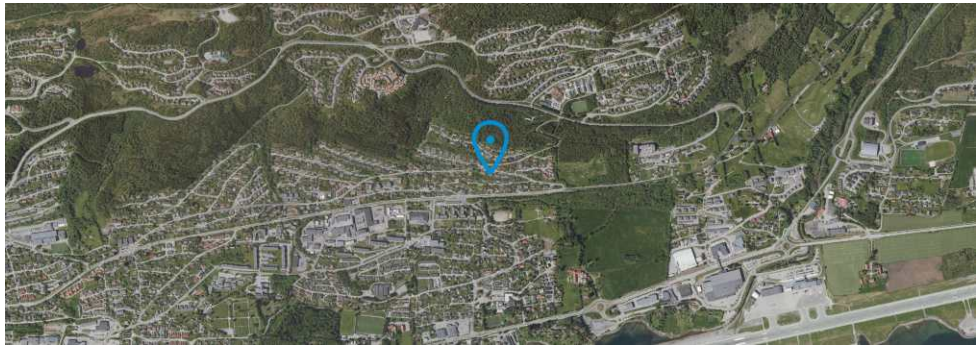

## FAMILIESAMMENSETNING

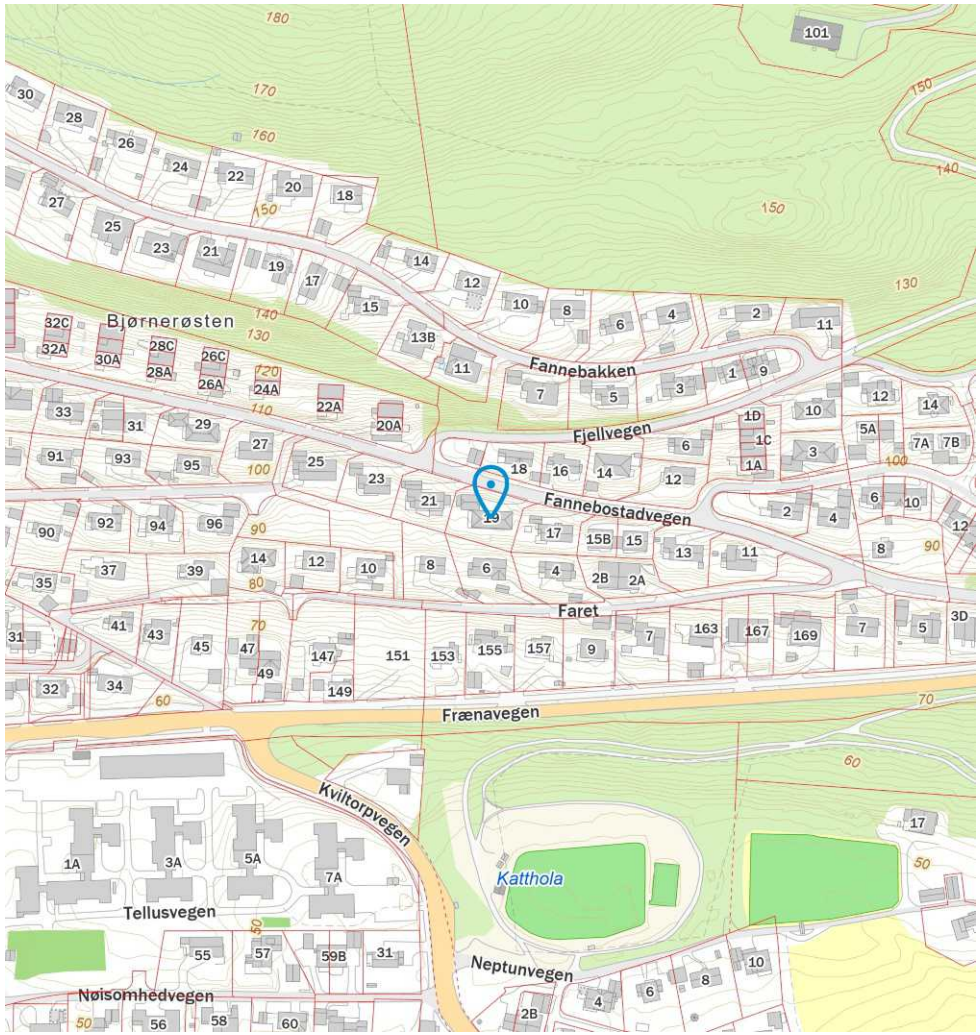



## SIVILSTAND

| | Fanbostad | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 37% | 33% |
| **Ikke gift** | 51% | 54% |
| **Separert** | 8% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 07.10.2025 Vilnes, Hilde Mari Talseth

bankID SIGNERT 07.10.2025 Vilnes, Gunnar

# 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

Hilde Mari Talseth Vilnes

Gunnar Vilnes

## Boligen

Fannebostadvegen 19
6423 Molde

1506-31/186/0/0

- Boligen ble kjøpt 1991
- 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?

• **Ja**

Det ble avdekket mindre vannskade i vegg mellom kjøkken/bad i sokkelleilighet som følge av lekkasje fra vannrør koblet til varmtvanns tank.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   **Firmanavn:** Poligon AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Baderom samt deler av tilstøtende kjøkkenrom ble renovert.

---

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?:** 2021

**Firmanavn:** Morten Gulløy/Svenn Hellvig

**Beskrivelse av arbeidet:** På gjestebad i sokkeletasje ble lagt membran og flis på gulv. Rørlegger monterte blandebatterier samt toalett.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

**Firmanavn:** Murmester Terje Kvalvaag AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opprinnelig bad ble renovert ved legging av flis på vegger og gulv. Det ble montert ny baderoms innredning av merket Foss, badekar, dusj, toalett samt bidet.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

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

Membran og tettesjikt ble fornyet.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Mindre vanninntrengning ved skifte av tak rundt luftebale som følge av hull på bly.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**



**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bly rundt luftebale ble tettet.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Hagen Isolasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble etterisolert med Rockwool isolasjonsmateriell mellom bjelkene i etasjeskille i boligen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   **Firmanavn:** Glassmester OM Rakvåg AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av glass i vindu og i verandadør på boligens vestside.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   **Firmanavn:** Molde Glasservice AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av samtlige glass i vinduer og verandadør på boligens hovedetasje.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

**Beskrivelse av arbeidet:** Eternitt plater samt lekter på eksisterende tak ble fjernet. Ny opplekting samt montering av Laumanns pannestener, snøfangere samt stigetrinn ble montert.

---

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   **Firmanavn:** Hustad Rør AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Selskapet utførte alt av rørarbeider som vann og kloakk.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   **Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

   **Beskrivelse av arbeidet:** Selskapet utførte elektro installasjon på garasjebygget.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

**Beskrivelse av arbeidet:** Eksisterende carport ble revet og det ble oppført dobbelgarasje samt tilknyttet bod. Gårdsplass ble utvidet ved oppsett av forstøtningsmur. På garasjens 2. etasje ble det innredet oppholdsrom bestående av kjøkken, bad samt stue/sov.

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

# Drenering, fukt og lekkasje

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

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

# Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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



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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det er montert vedovn i opprinnelig åpen peis på stue i bolig.

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?
- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   **Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

   **Beskrivelse av arbeidet:** Endring av el-installasjon og varmekabler i gulv på vaskerom i sokkeletasje.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjelder sikringsskap til hovedleilighet: Utskifting av skrusikringer til automatsikringer i inntak. Montering av overspenningsvern IT 3 polt i inntaksskap. Utskifting av skrusikringer til jordfeilautomater i sikringsskap.

3.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjelder leilighet i sokkeletasje: Utskifting av skrusikringer til jordfeilautomater i sikringsskap.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   **Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

   **Beskrivelse av arbeidet:** Forandring av el-installasjon og montering av vifte på bad i sokkelleilighet.

5.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av LED downlights m/drivere, ny termostat/effektregulator for varmekabler, vifte i tak, nye brytere og stikkontakter på gjestebad.

6.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av 12 V spotter til LED downlights m/drivere i tak, montering av komfyr og teknisk stikkontakt garasjeloft.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av 12 V spotter til nye LED downlights m/drivere i stuetak i hovedetasje bolig.

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Talseth elektrotjenester

   **Beskrivelse av arbeidet:** Rettet avvik i tilsynsrapport fra Elinett AS

# 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?
- **Ja**

I boligens sokkeletasje er godkjent utleiedel utvidet med stue, soverom  samt bod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

Garasjens 2. etasje er godkjent som oppholdsrom mens utleiedel i sokkeletasje er godkjent for utleie.

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Ja**

I boligens sokkel etasje er det en godkjent utleieleilighet på ca. 85 m2.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

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?
- **Ja**

Radonmåling i utleiedel ble utført over 3-4 måneder i 2023 med måler utlånt fra Molde eiendom KF. Utslaget var innenfor akseptabelt nivå.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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 øke 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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



# Tilstandsrapport

Enebolig
Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 31, bnr. 186

**Markedsverdi**

**7 300 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 389 m² BRA-i: 298 m²**



**Befaringsdato:** 07.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1188 **Referansenummer:** DZ1964

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

Romsdal TAKST

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.

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000





Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET
Enebolig over to plan oppført i 1974. Boligen har en utleiedel i underetasjen med eget kjøkken og bad. Eiendommen har sør- og vestvendt veranda med gode solforhold. På nordsiden av boligen står en dobbelgarasje med innredet loft som inneholder både kjøkken og bad. Innkjørselen er belagt med belegningsstein, og det er installert varmekabler i sluket og i hjulsporene fra garasjen og opp til vegen.

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 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk 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.

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

**Enebolig - Byggeår: 1974**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som et valmtak. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen. Taket er tekket med glasert hollandsk takstein av brent leire.
Takrenner, nedløp, beslag, pipebeslag og luftehatter er av lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det er snøfangere på hele taket.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med ståendebordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I underetasje er originale vinduskarmer og byttet glass på 90 tallet og noen i ca. 2014. I hovedetasjen er det originale vinduskarmer og byttet glass i ca. 2004 og 2014.

Dører:
Boligen har malt hovedinngangsdør i 1. etasje fra 2008. Det er malte balkongdører i treverk med 2-lags glass. I underetasjen er det en malt ytterdør mot vest med nøkkelfri dørlås. På østsiden er det to dører med teak inn til vaskerommet og inn til hybelleiligheten.

Veranda:
Boligen har veranda mot sør og vest. Verandaen mot vest er på ca. 31 m² og er bygget i treverk med terrassebord og rekkverk med vertikale spiler (rekkverkshøyde ca. 90 cm). Verandaen mot sør er på ca. 18 m² og ligger delvis over bodene i underetasjen, med betongdekke og overflate av naturstein. I tillegg er det en sørvendt terrasse på terrengnivå utenfor underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
I underetasjen er det gulv med laminat, belegg og enkelte rom med malt betongoverflate. Veggene er kledd med malt tapetstrie og panel. I himlingen er det malt, slett gips i hybeldelen, mens hoveddelen har panel og malte plater.

I 1. etasje er det lagt 3-stavs parkett på gulvene. Veggene har malt tapetstrie og brystningspanel, og i gangen er det eikepanel. I himlingen er det panel på kjøkkenet, mens øvrige rom har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskillet er utført i treverk og er lydisolert for å redusere trinn- og luftlyd mellom etasjene.

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

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med to pipeløp, og det er installert vedovn i begge etasjene.

Trapp:
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinnene.

Dører:
I hovedetasjen har boligen innvendige malte fyllingsdører av furu, samt enkelte dører med glassfelt. I underetasjen er det malte slette dører og malte fyllingsdører.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vedfyring og varmepumpe i stuen. Det er varmekabler på badene og vaskerommet. I underetasjen er det vedovn i stuen og varmekabler på kjøkkenet og i stuen, samt på badet.

VÅTROM Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasjen:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant med to vasker, gulvstående toalett, bidé, dusjhjørne og innebygd badekar. Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, og på veggene og i himlingen er det malt panel. Rommet er innredet med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Gjestebad i underetasjen:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, Våtromsplater på veggene og malt plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

Bad i utleiedelen:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slette flater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte på veggen.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er belagt med parkett, veggene har malt tapet og brystningspanel, og i himlingen er det panel. Kjøkkeninnredningen er fra Norema og har profilerte fronter og benkeplate av heiltre. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken utleiedelen:
Gulvet er belagt med laminat, på veggene er det malt tapet og i himlingen er det malt gips. Kjøkkeninnredningen er fra ukjent leverandør og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er flislagt gulv, malte tapetstrie på veggene og malte plater i himlingen. Det er gulvstående toalett, enkel servant og lys på veggen. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedinntaket og hovedstoppekranen er plassert på boden ved varmtvannsberederen i underetasjen.
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe:
Det er montert varmepumpe på stuen.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på ene boden i underetasjen. Det er også en varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkeninnredningen på utleiedelen.

El-anlegg:
Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget. Det er eget sikringsskap i utleiedelen.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Det er direktevarsling til Sektor Alarm, og alle røykvarslere er seriekoblet via alarmsystemet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn, drenering og fuktsikring: :
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra byggeåret, og har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har fundament og grunnmur av betong/mur. Grunnmuren er utvendig pusset og overflatebehandlet for beskyttelse mot fukt.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker/betongblokker og plasstøpt betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot nord, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

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

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 389 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 298 m² |
| Totalpris | 7 300 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 9 800 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

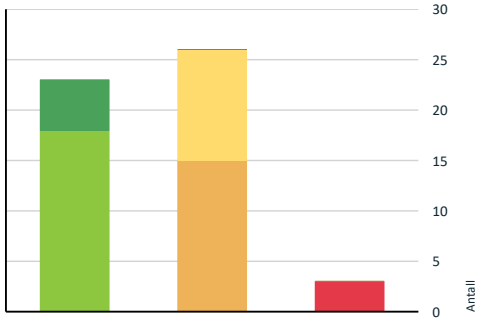
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Garasje**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

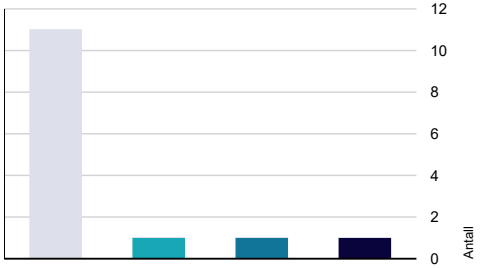
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Balkongdører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad leiligheten > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Gjestebad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad leiligheten > Overflater Gulv | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Enebolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| 2022 | Det er utført utskifting av 12 V spotter til LED-downlights med tilhørende drivere i himlingen. I tillegg er det montert komfyr og etablert teknisk stikkontakt på garasjeloftet. |
| 2021 | Gjestebadet i sokkeletasjen er renovert med ny membran og flis på gulv. Det er montert nye våtromsplater på veggene, samt nye blandebatterier og toalett utført av rørlegger. I taket er det montert mye downlights. |
| 2020 | Det er utført endringer i el-installasjonen og montert ny vifte på badet i sokkelleiligheten. |
| | For mer informasjon om oppgraderinger etc. henvises det til egenerklæringen. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med glasert hollandsk takstein av brent leire.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag, pipebeslag og luftehatter er av lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det er snøfangere på hele taket.

Vedlikehold:
Det anbefales jevnlig kontroll av takrenner, nedløp, beslag, pipebeslag og luftehatter for å avdekke skader, lekkasjer eller blokkeringer. Rens av takrenner bør utføres minst én gang årlig, og oftere i områder med mye løvfall eller nedbør, for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader på bygningen. Slitte eller skadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov.

Det foreligger usikkerhet rundt føringen av taknedløpene under bakkenivå. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke om vannet ledes bort fra bygningen på tilfredsstillende måte.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Det er rust på innfestingen av snøfangerene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokale utbedringer må utføres for å sikre at rustingen stopper. Det anbefales også kamerainspeksjon av overvannsrørene for å kontrollere hvor vannet ledes.

Takrenner, beslag og nedløpsrenner i metall har normalt en teknisk levetid på 30–50 år, avhengig av materiale, klima og vedlikehold. Funksjonell levetid kan være kortere ved rust, mekanisk skade eller tette rør. Regelmessig rengjøring og tilsyn forlenger levetiden betydelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rust på snøfangerene



Ukjent hvor takrennen leder vannet

### TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med ståendebordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er mye slitasje i overflatene på bordkledningen spesielt mot sør. Her er det en del bordkledning med høyt fuktinnhold og begynnende råteskade.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av hele eller deler av kledningen kan ikke utelukkes. Det anbefales å montere musesperre. Det tas forbehold om at konstruksjoner er ikke åpnet, og takstmann har ingen opplysninger om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr i boligen.



Sprekker i overflatebehandlingen og spredt råteskade

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som et valmtak. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktskjoldene stammer sannsynligvis fra en tidligere vanninntrengning. Det var tørt på befaringstidspunktet og ingen tegn til skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I underetasje er originale vinduskarmer og byttet glass på 90 tallet og noen i ca. 2014. I hovedetasjen er det originale vinduskarmer og byttet glass i ca. 2004 og 2014.

Merknad:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig for skader på treverk, maling og tetningslister. Overflatebehandling må fornyes ved behov for å beskytte mot fukt og solpåvirkning. Hengsler, beslag og lukkemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Punkterte glass bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevnen og unngå kondens mellom glassrutene.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert betydelig slitasje på vinduer og karmer, med sprekker og svekket overflatebehandling. Manglende vedlikehold har medført at treverket er direkte eksponert for nedbør og fukt, noe som har ført til forhøyet fuktinnhold og begynnende råteskader i enkelte deler av konstruksjonen. Dette gjelder spesielt vinduene mot sør.

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

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Ved omfattende slitasje kan utskifting av enkelte vinduer være aktuelt.

Trevinduer med isolerglass har en forventet teknisk levetid på ca. 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering. Vinduene i boligen har passert denne levetiden. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, må redusert energieffektivitet, tetthet og overflatekvalitet påregnes.


Slitasje i overflater og fuktig treverk

## TG 2 Dører

Boligen har malt hovedinngangsdør i 1. etasje fra 2008. Det er malte balkongdører i treverk med 2-lags glass. I underetasjen er det en malt ytterdør mot vest med nøkkelfri dørlås. På østsiden er det to dører med teak inn til vaskerommet og inn til hybelleiligheten.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Vedlikehold:
Dører bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm og tetningslister. Overflatebehandling på tredører bør fornyes ved behov for å beskytte mot fukt, slitasje og solpåvirkning. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov for å sikre god funksjon. For malte eller folierte dørblad bør man unngå mekanisk skade og fuktopptak som kan føre til svelling eller misfarging.

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



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Kjellerdøren mot vest viser tegn til fuktighet i terskelen og dørbladet har fukt- og svelleskader. Dørene i kjelleren mot øst viser tydelig slitasje i overflaten på dørbladene.

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

Værslitasje er observert på terkselen. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.

Utvendige dører har en forventet teknisk levetid på ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering. Dørene i boligen har passert denne levetiden. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, må redusert tetthet, isoleringsevne og overflatekvalitet påregnes.


Slitasje og sprekker i overflatene


Tydelige tegn til slitasje i overflaten


Slitasje i overflaten på balkongdøren i hovedetasjen

## TG 3 Balkongdører

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

På balkongdørene er det registrert råteskade på terskelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


Tersklene på balkongdørene viser tegn til råteskader

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda mot sør og vest. Verandaen mot vest er på ca. 31 m² og er bygget i treverk med terrassebord og rekkverk med vertikale spiler (rekkverkshøyde ca. 90 cm). Verandaen mot sør er på ca. 18 m² og ligger delvis over bodene i underetasjen, med betongdekke og overflate av naturstein. I tillegg er det en sørvendt terrasse på terrengnivå utenfor underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Det er opplyst at dekket over bodene ikke har membran, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning. Det er utført fuktsøk i den nedforede himlingen i boden under verandaen med betongdekke. Målingene viste forhøyede verdier, og det er observert tydelige fuktmerker i himlingen.

Rekkverkshøyden er målt til omtrent 90 cm, noe som avviker fra dagens krav på minimum 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forhøyede fuktverdier og synlige merker indikerer at konstruksjonen allerede er påvirket av fukt. Dette kan over tid føre til skader på overflater, isolasjon og treverk, samt gi grobunn for mugg- og råteutvikling dersom årsaken ikke utbedres.
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fukten. Overflaten bør ved behov åpnes for inspeksjon, og nødvendige utbedringer bør utføres, herunder etablering av tett membran eller annen fuktsikker løsning over bodene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktmerke og forhøyde verdier i himlingen

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

I underetasjen er det gulv med laminat, belegg og enkelte rom med malt betongoverflate. Veggene er kledd med malt tapetstrie og panel. I himlingen er det malt, slett gips i hybeldelen, mens hoveddelen har panel og malte plater.

I 1. etasje er det lagt 3-stavs parkett på gulvene. Veggene har malt tapetstrie og brystningspanel, og i gangen er det eikepanel. I himlingen er det panel på kjøkkenet, mens øvrige rom har malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskillet er utført i treverk og er lydisolert for å redusere trinn- og luftlyd mellom etasjene. Etasjeskillet er mellom 1. etasjen og underetasjen er etterisolert.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert avvik på ca. 15 mm gjennom hele rommet på stuen.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

### 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**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmåling ved utleie. Ifølge eier er det tidligere utført radonmåling uten påviste forhøyede verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med to pipeløp, og det er installert vedovn i begge etasjene.

Merknad: Siste tilsyn av fyringsanlegget ble utført i 2018, og siste feiing ble gjennomført i 2023. Det er registrert en anmerkning på at sotluken har en avstand til brennbart materiale som er mindre enn 300 mm, noe som ikke er i samsvar med gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

### 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 under trappen, og det er gjort fuktsøk i luke på vaskerommet. Måleresultatet viste 15 vektprosent i treverket under trappen, noe som indikerer normale forhold. I luken på vaskerommet er måleresultatet ca. 18 vektprosent i treverket, noe som indikerer fukt og økt risiko for muggdannelse. Det er ikke registrert kjellerlukt.

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.



Fuktsøk under trappen




Fuktsøk i luke på vaskerommet

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinnene.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

I hovedetasjen har boligen innvendige malte fyllingsdører av furu, samt enkelte dører med glassfelt. I underetasjen er det malte slette dører og malte fyllingsdører.

### Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring og varmepumpe i stuen. Det er varmekabler på badene og vaskerommet. I underetasjen er det vedovn i stuen og varmekabler på kjøkkenet og i stuen, samt på badet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Badet er fra ca. 1991 og det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant med to vasker, gulvstående toalett, bidé, dusjhjørne og innebygd badekar. Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

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

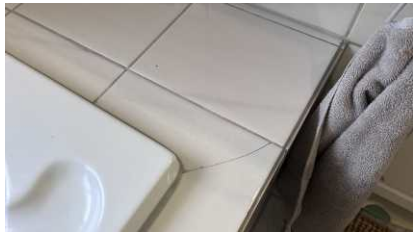
Gulvet er relativt flatt, men det er registrert noe motfall mot døren. Sluket under badekaret er utilgjengelig og mykfugene rundt flisen på siden må fjernes for å kunne inspisere sluket. Det ble registrert høyt fuktutslag på fuktmålingen i veggen i dusjsonen, noe som indikerer utettheter i membranen. Det ble også registrert plastfolie på veggen mot soverommet. Noe som er en uheldig løsning når det er membran på baderomssiden.

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**


Sluk


Innebygd badekar


Sprekker i flis på badekaret


Sluk under badekaret



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverommet. Det ble registrert avvik i konstruksjonen ved hulltakingen. Målt fuktkvote i treverk var 21 vekt%, som indikerer forhøyede verdier og mulig fuktpåvirkning i området.

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.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

i forbindelse med utbedring av badet må veggene åpnes opp og skadet treverk må fjernes. Det må også kontrolleres at det ikke er plast på ytterveggene og andre vegger det det er membran på veggene.


Fuktsøk

### UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2004).
Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, og på veggene og i himlingen er det malt panel. Rommet er innredet med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt panel på veggene og i himlingen. På veggen bak vasken er det flislagt.

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

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

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran. Utførelsen av membranarbeidet er imidlertid ikke dokumentert, og detaljene rundt oppbyggingen er ukjente.

**Vurdering av avvik:**
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen mot utslagsvasken. Måleresultatet viste 6 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsoner på verken gulv eller vegger.



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Tilstandsrapport



Fuktsøk

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 ((gjeldende teknisk forskrift i 2020).
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, Våtromsplater på veggene og malt plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på veggene og malte plater i himlingen.

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt noe svakere fall en 1:100 på gulvet og det er ingen oppkant ved terskelen.

**Konsekvens/tiltak**
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran. Utførelsen av membranarbeidet er imidlertid ikke dokumentert, og detaljene rundt oppbyggingen er ukjente.

**Vurdering av avvik:**
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er smurt membran over klemringen og det er ikke mulig å dokumentere om mansjett og membran er klemt under klemringen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser for å stadfeste løsningen på mansjett og membran.



Sluk

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.

UNDERETASJE > GJESTEBAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen mot dusjsonen. Måleresultatet viste 0 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsoner på verken gulv eller vegger.



Fuktsøk

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN

### Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK10 ((gjeldende teknisk forskrift i 2014).
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slette flater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte på veggen.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett gips i himlingen.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

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

Det er målt et fall på 14 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er påvist avvik ved lokalfallet rundt sluket. Minimumskrav til lokalfall er 16 mm innenfor en radius på 80 cm fra sluket, eller et fall på hele gulvflaten med minimum 1:100.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran. Utførelsen av membranarbeidet er imidlertid ikke dokumentert, og detaljene rundt oppbyggingen er ukjente.

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen, og det er smurt membran over klemringen. Dette gjør det vanskelig å dokumentere utførelsen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser for å stadfeste løsningen på mansjett og membran.



Sluk

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN

**TG 1 Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte på veggen.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHETEN

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viste 0 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsoner på verken gulv eller vegger.



Fuktsøk

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Gulvet er belagt med parkett, veggene har malt tapet og brystningspanel, og i himlingen er det panel. Kjøkkeninnredningen er fra Norema og har profilerte fronter og benkeplate av heiltre. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

**TG 1 Overflater og innredning**

Gulvet er belagt med laminat, på veggene er det malt tapet og i himlingen er det malt gips. Kjøkkeninnredningen er fra ukjent leverandør og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

**TG 1 Avtrekk**



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Overflater og konstruksjon**

Det er flislagt gulv, malte tapetstrie på veggene og malte plater i himlingen. Det er gulvstående toalett, enkel servant og lys på veggen. Rommet har naturlig ventilasjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedinntaket og hovedstoppekranen er plassert på boden ved varmtvannsberederen i underetasjen.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**TG 2 Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

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

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

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

**TG 2 Varmesentral**

Det er montert varmepumpe på stuen.

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

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

# Tilstandsrapport

### TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på ene boden i underetasjen. Det er også en varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkeninnredningen på utleiedelen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er sluk i rommet det den største varmtvannstanken er plassert, men på kjøkkenet i utleiedelen mangler det avrenning til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at varmtvannstanken tilkobles fast av autorisert elektroinstallatør, i henhold til krav i NEK 400 for beredere over 1500 W. Kravet ble innført i 2010 for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er ikke krav om tilbakeføring for eldre installasjoner, men fast tilkobling anbefales likevel som en sikkerhetsforbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tv og internett

Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

### TG 1 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. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget. Det er eget sikringsskap i utleiedelen.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

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



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap utleiedel

### TG 0 Branntekniske forhold

*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 røykvarslere og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Det er direktevarsling til Sektor Alarm, og alle røykvarslere er seriekoblet via alarmsystemet.

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

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra byggeåret, og har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur av betong/mur. Grunnmuren er utvendig pusset og overflatebehandlet for beskyttelse mot fukt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Det er noen en del riss og sprekker som følge av setninger, men dette ser ikke ut til å ha påvirket funksjonen til bygningsdelen. Lokale utbedringer anbefaler av estetiske grunner.


Sprekk på nordsiden


Sprekk og skader i overgangen fundament og murvegg


Horisontalriss på sørsiden av boligen

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker/betongblokker og plasstøpt betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadene.


Støttemur med sprekker og skader i overflatebehandlingen

## TG 0 Terrengforhold



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot nord, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

298 m²/298 m²

*Enebolig:* 2 Entré, 2 Gang, Toalettrom, 2 Soverom, 3 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Matkjeller, Hobbyrom, 2 Bod, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 91 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 7 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 9 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **7 300 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **7 300 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Fannebakken 20 ,6423 MOLDE<br>228 m² | 1976 | 6 sov | 26-06-2025 | 6 200 000 | **6 200 000** | | 6 200 000 | **27 193** |
| 2 | Ravnebakken 3 ,6425 MOLDE<br>206 m² | 1984 | 3 sov | 02-07-2025 | 6 500 000 | **6 250 000** | | 6 250 000 | **26 261** |
| 3 | Fannebakken 20 ,6423 MOLDE<br>228 m² | 1976 | 6 sov | 29-08-2024 | 6 000 000 | **5 900 000** | | 5 900 000 | **25 877** |
| 4 | Fannebostadvegen 17 ,6423 MOLDE<br>212 m² | 1975 | 5 sov | 04-07-2023 | 5 400 000 | **5 450 000** | | 5 450 000 | **25 708** |
| 5 | Nøisomhedvegen 55 ,6419 MOLDE<br>216 m² | 1983 | 4 sov | 26-08-2025 | 6 190 000 | **6 000 000** | | 6 000 000 | **25 532** |
| 6 | Uranusvegen 4 ,6419 MOLDE<br>237 m² | 1955 | 6 sov | 19-05-2025 | 7 000 000 | **7 000 000** | | 7 000 000 | **23 649** |
| 7 | Gamlevegen 6 ,6423 MOLDE<br>241 m² | 1973 | 5 sov | 20-01-2025 | 5 990 000 | **5 825 000** | | 5 825 000 | **23 583** |





**Om sammenlignbare salg**
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter | Kr. | 39 600 |
| Forsikring | Kr. | 9 600 |
| Vedlikehold | Kr. | 12 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **61 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enebolig** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 10 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 215 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **7 100 000** |
| **Garasje** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 1 350 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 140 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **1 200 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **8 300 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 500 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **9 800 000** |

# 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

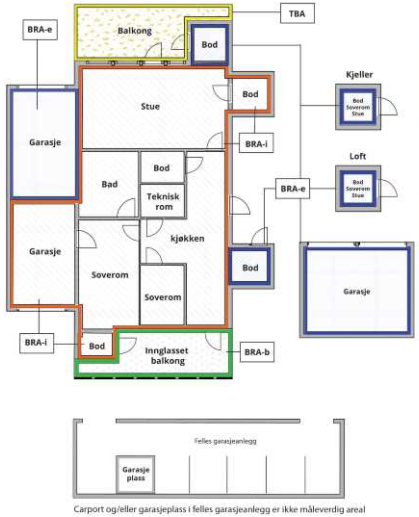
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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





Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 143 | | | 143 | 49 |
| Underetasje | 155 | | | 155 | 14 |
| **SUM** | **298** | | | | **63** |
| **SUM BRA** | **298** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Hall, gang, toalettrom, 3 soverom, bad, kjøkken, stue | | |
| Underetasje | Gang, matbod, hobbyrom, 2 boder, vaskerom, gjestebad, entré leilighet, bad leiligheten, kjøkken leilighet, stue leilighet, soverom leilighet, bod leilighet | | |

**Kommentar**

I underetasjen utgjør utleiedelen ca. 78 m², mens den delen som tilhører hovedboligen er på ca. 72 m². Veggen som skiller enhetene er ca. 5 m², noe som gir et areal i underetasjen på ca. 155 m².

### 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:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasjeloft | | 32 | | 32 | |
| 1. etasje | | 59 | | 59 | |
| **SUM** | | **91** | | | |
| **SUM BRA** | **91** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Garasjeloft | | Trapperom, kjøkken, bad, stue/sov | |
| 1. etasje | | Garasje, bod | |

### 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** | 231 | 67 |
| **Garasje** | 0 | 0 |



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.10.2025 | Eivind Lange | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 31 | 186 | | 0 | 1053.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Fannebostadvegen 19

**Hjemmelshaver**

Vilnes Gunnar, Vilnes Hilde Mari Talseth

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Fannebostad i Molde, med kort vei til både sentrum og naturskjønne turområder. I nærområdet finnes barnehager, skoler, dagligvarebutikk og gode bussforbindelser. Området har en variert bebyggelse med både eldre og nyere boliger, og byr på et trygt og barnevennlig bomiljø med lite trafikk. Det er flotte turmuligheter i Katthola og Retiro, samt kort vei til Moldemarka med gode stier og friluftsområder.

**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. 1054 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Tomten har skrånende terreng med helning mot sør.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 400 000 | 1991 |

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje med innredet loft

**Byggeår**
1996

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
biskap for å lese av forbruket. isolert garasje.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur i betong. Konstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med A-takstoler i tre, og samme taktekking som på boligen. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Det er montert isolert leddport med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm og belysning, samt eget sikringsskap. Loftet er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom.

Selv om garasjen ikke er tilstandsvurdert i sin helhet er det gjort en vurdering av badet. Det er foretatt hulltaking i trapperommet og det er funnet verdier som tilsier at membranen i dusjen ikke er tett. Det anbefales full oppussing av badet.

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




*Fuktsøk*



Fannebostadvegen 19 , 6423 MOLDE
Gnr 31 - Bnr 186
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 07.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 07.10.2025 | Offentlige og tinglyste dokumenter. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 07.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.10.2025 | |

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.

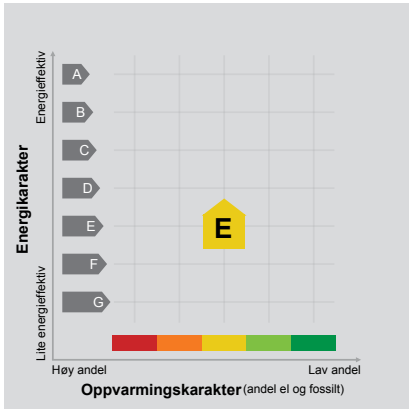




enova

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fannebostadvegen 19 |
| Postnummer | 6423 |
| Sted | MOLDE |
| Kommunenavn | Molde |
| Gårdsnummer | 31 |
| Bruksnummer | 186 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 13458871 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-179635 |
| Dato | 13.10.2025 |




**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 30 173 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 25 167 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 3 400 liter ved |

## 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)

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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** | 1974 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 298 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: 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 2: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg**

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 22: 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.



**FERDIGATTEST**
**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1**

SB/FL

| Arbeidssted (adr.) | | | Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| Fannebostadvegen 19 | | | | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Enebolig med hybelleilig. og carport | 6.3.74 | 22.3.74 | 224/74 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Karl Vilnes | | Fannebostadvegen 19, 6400 Molde | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Malo Sagbruk A/S | | Bergmo, 6400 Molde | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Knut J. Nesje | | Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde | | |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse er gitt 29.11.1974.

Det gjenstår å fullføre rekkverk på støttemur for adkomstveg, samt å fullføre inngangstrapp.

Frist for å utføre dette: 1.9.1980.

| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Molde | 12.221980. | Underskrift |

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB-IV/AR

# INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig m/hybelleilighet og carport.

*Byggherre:* Karl Vilnes

*Eiendom:* Fannebostadvegen 19 *g.nr.* *b.nr.*

*Arbeidssted:* Fannebostadvegen 19

*Ansvarshavende:* Knut J. Nesje

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av november 1975 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1. april 1975

innflytting kan skje den: Straks

*Molde, den* 29. november 1974

Otto Vist.

*Følgende arbeide gjenstår:*

1. Justering av dører.
2. Fullføring av belistning.
3. Sveising av golvbelegg på bad i 1. etasje.
4. Innsetting av hovedinngangsdør.
5. Fullføring av malerarbeid i vaskerom.
6. Trammer foran dører i underetasje.
7. Rekkverk i utv. trapp og på forstøtningsmur mot adkomstveg. = hovedsaklig (ferdig)
8. Heller på hovedinngangstrapp. –

./.

9. Utv. malerarbeid.
10. Fullføring av terrengbehandling.
11. Oppsetting av husnummerskilt.

MOLDE KOMMUNE

Gunnar Vilnes
Fannebostadvegen 19
6423 MOLDE

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-23/01291-11 | Andreas Hellandsvik Forsland | 19.12.2023 |

## 31/186, Fannebostadvegen 19 - Ferdigattest ombygging av utleieleilighet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 31 / 186 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Gunnar Vilnes
Tiltakshaver: Gunnar Vilnes

### Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging/utvidelse av eksisterende leilighet i kjeller.

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

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

Med hilsen
Molde kommune
Andreas Hellandsvik Forsland
ingeniør

Stine Ugelvik Kanestrøm
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 12.12.2023. Søknaden var komplett ved innsendelse.



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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-23/01291-3.

### Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

**Klagerett**
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

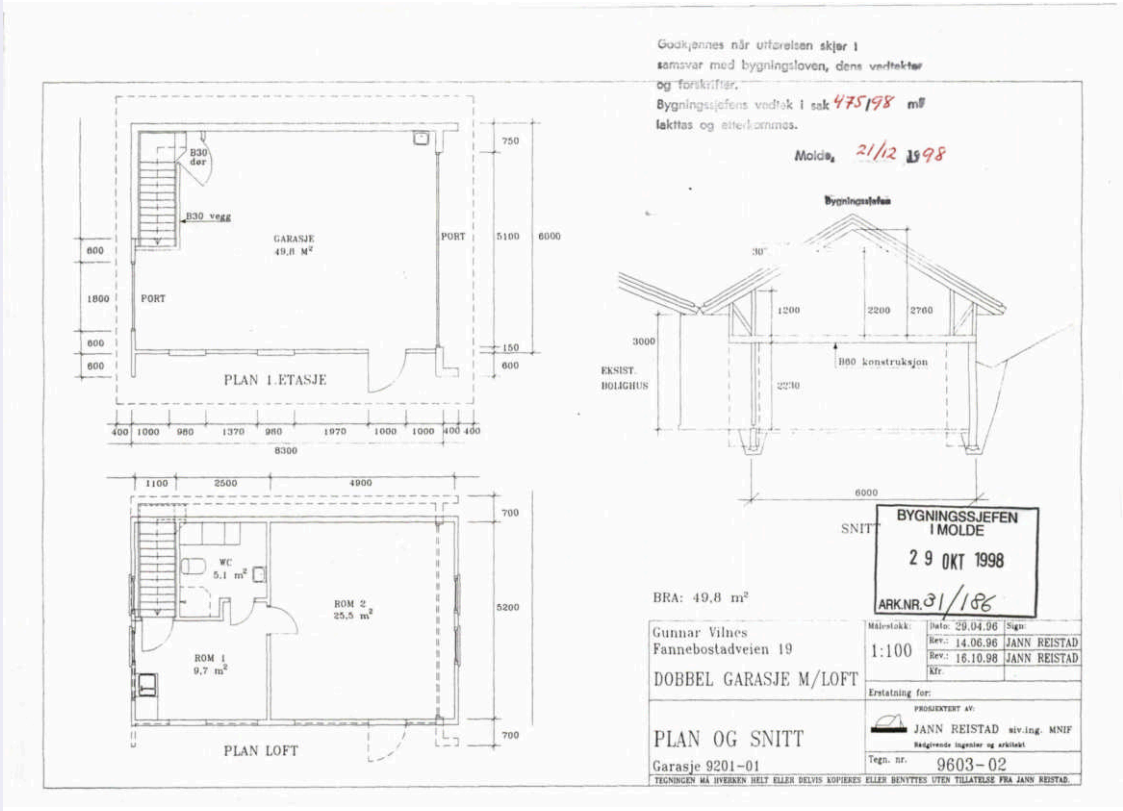
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

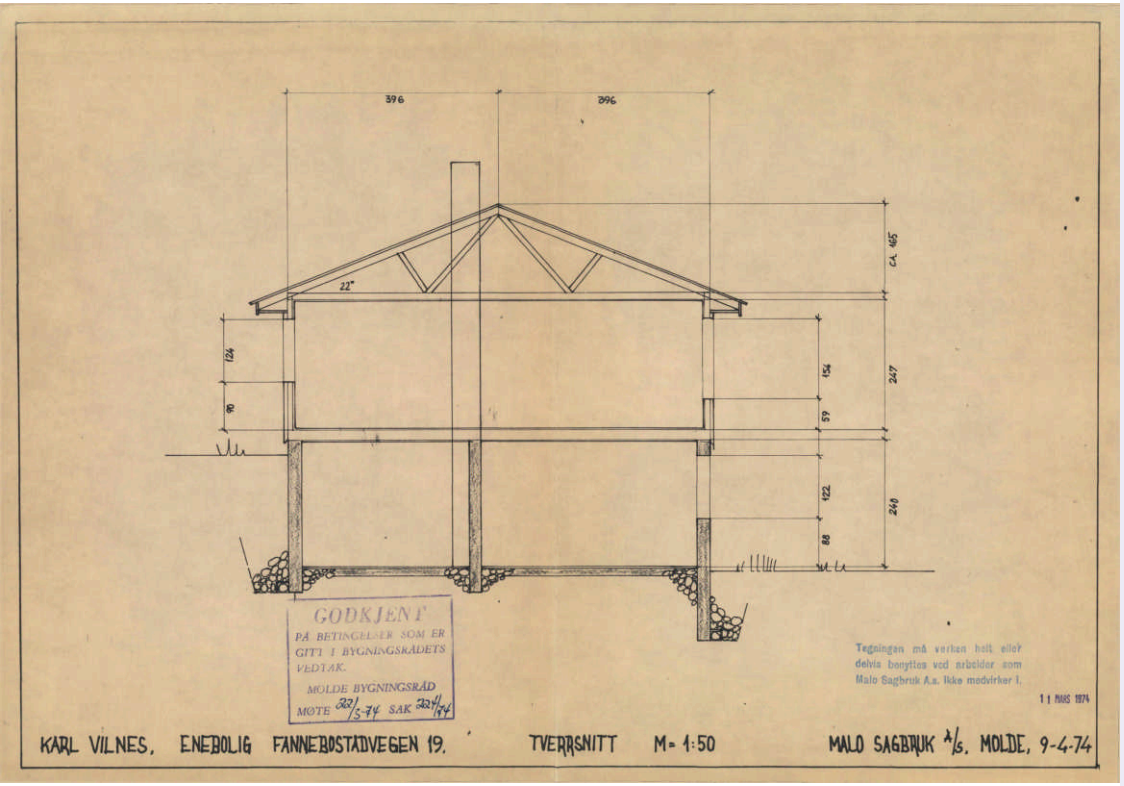
**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

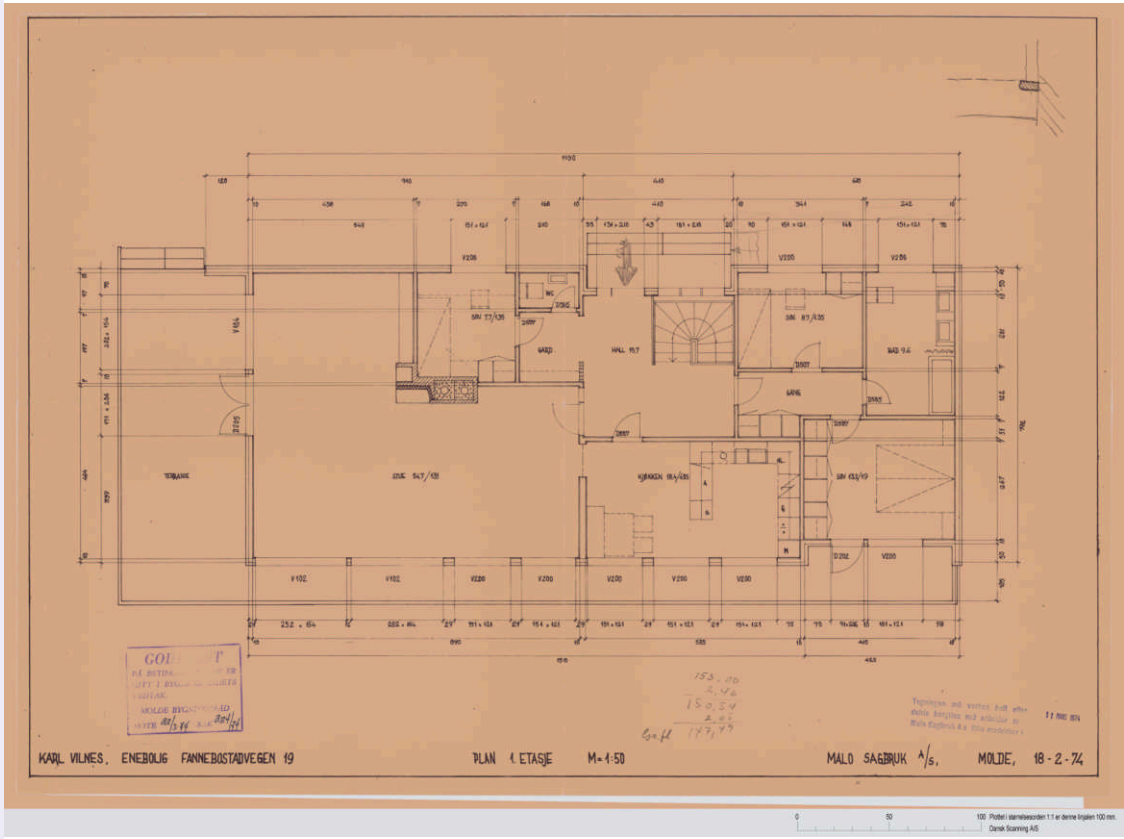
Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

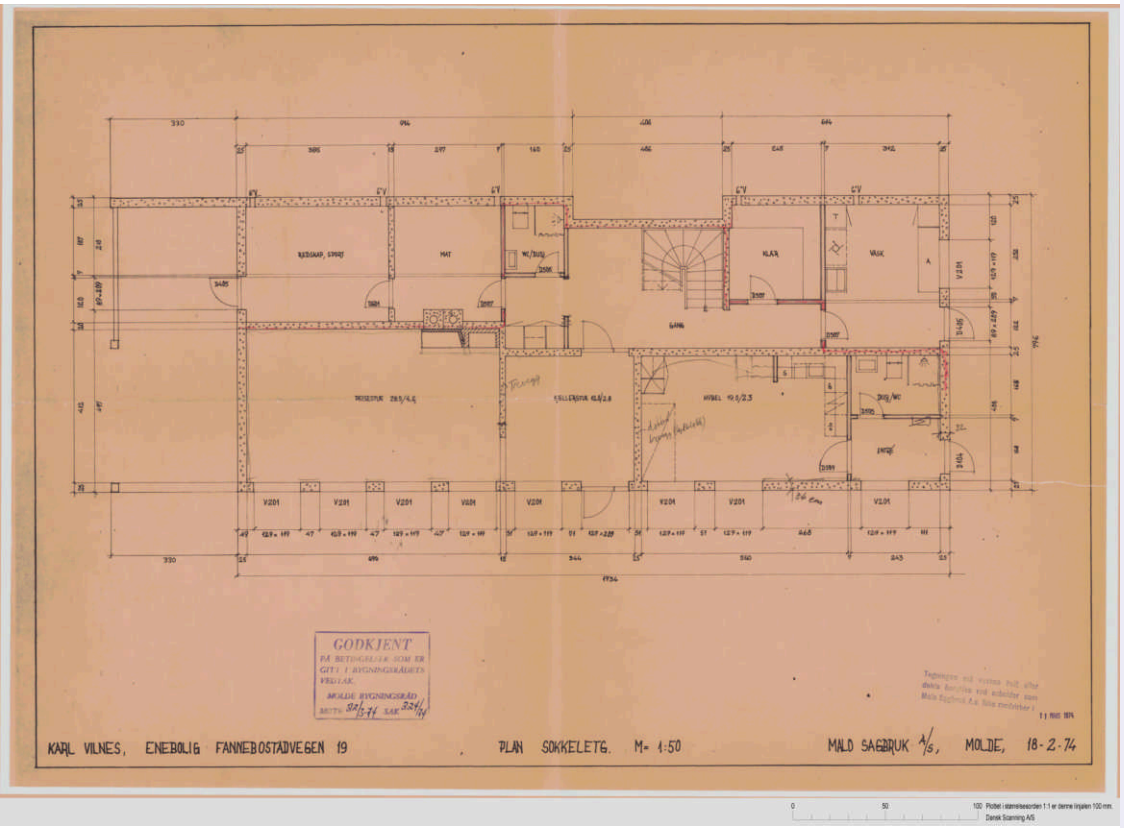
**Kostnader ved klagesaken**

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




396
396
22°
124
90
154
59
122
88
CA. 465
247
240
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 27/5-74 SAK 324/74
Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.
11 MARS 1974
KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTADVEGEN 19. TVERRSNITT M= 1:50
MALO SAGBRUK A/S. MOLDE, 9-4-74


KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTADVEGEN 19
PLAN 1. ETASJE M=1:50
MALO SAGBRUK A/S, MOLDE, 18-2-74

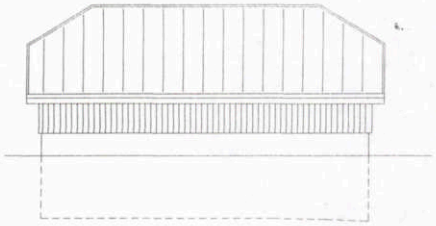

GODKJENT
KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTADVEGEN 19
PLAN SOKKELETG. M= 1:50
MALD SAGBRUK A/S, MOLDE, 18-2-74


GODKJENT
KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTADVEGEN 19
FASADER M/L 1:100
MALD SAGBRUK A/S, MOLDE 20.2.74 P.G.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 2408/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 2/7 19 96

Bygningssjefen



FASADE NORD




FASADE VEST

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 09. MAI 1996
ARK NR.

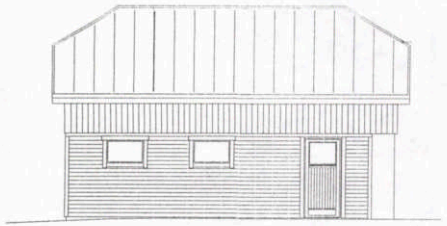
| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 | Målestokk: 1:100 | Dato: Tegn. 29.04.96<br>Trac.<br>Kfr. | Sign: JANN REISTAD |
| DOBBEL GARASJE M/LØFT | Erstatning for: | | |
| FASADER<br>Garasje 9201-01 | PROSJEKTERT AV: JANN REISTAD siv.ing. MNIF<br>Rådgivende ingeniør og arkitekt<br>Tegn. nr. 9603-04 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 2408/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 2/7 19 96

Bygningssjefen



FASADE SYD




FASADE ØST

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 09. MAI 1996
ARK NR.

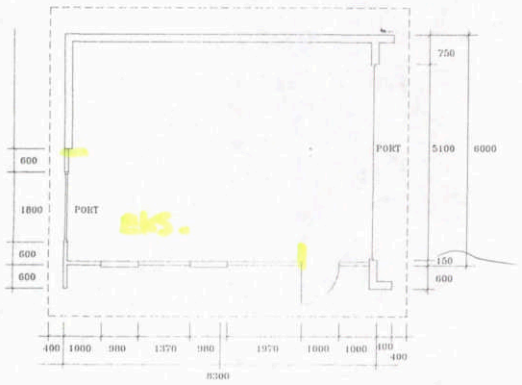
| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 | Målestokk: 1:100 | Dato: Tegn. 29.04.96<br>Trac.<br>Kfr. | Sign: JANN REISTAD |
| DOBBEL GARASJE M/LOFT | Erstatning for: | | |
| FASADER<br>Garasje 9201-01 | PROSJEKTERT AV: JANN REISTAD siv.ing. MNIF<br>Rådgivende ingeniør og arkitekt<br>Tegn. nr. 9603-03 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

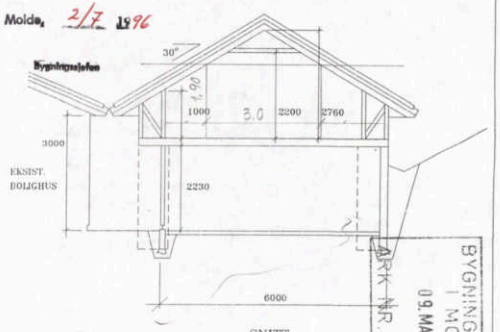
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 2408/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 2/7 -96

Bygningssjefen




PLAN




SNITT

BRA: 49,8 m²

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 09. MAI 1996 ARK NR.

BRUKSAREAL/TILBYGG/PÅBYGG AV GARASJE:
1. ETS: (7,80×2,70+ 5,80×4,70) = 30,48 ≈ 30M²
LOFT: (7,95×4,15) = 32,99 ≈ 33M²
63,47 ≈ 63M²

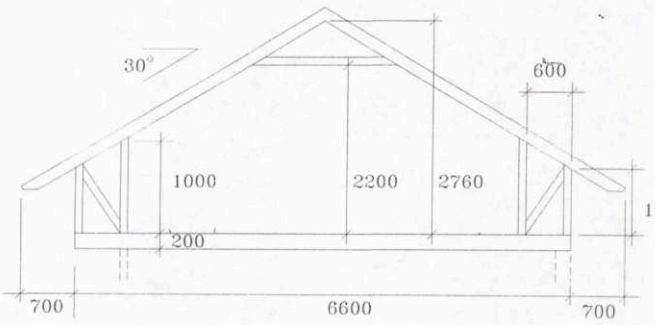
| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 | Målestokk: 1:100 | Dato: Tegn. 29.04.96 | Sign: JANN REISTAD |
| DOBBEL GARASJE M/LOFT | | Trac. | |
| | | Kfr. | |
| | Erstatning for: | | |
| PLAN OG SNITT | PROSJEKTERT AV: JANN REISTAD siv.ing. MNIF Rådgivende ingeniør og arkitekt | | |
| Garasje 9201-01 | Tegn. nr. 9603-02 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 2408/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 2/7 -96

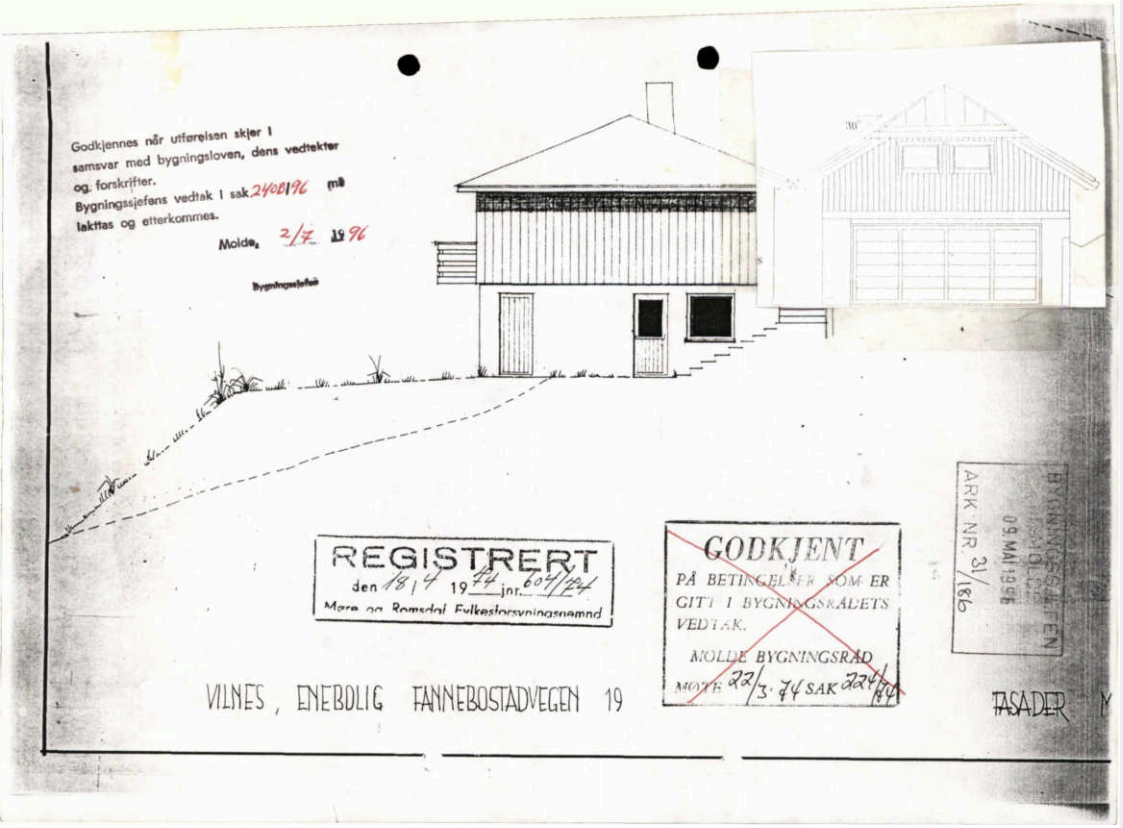
Bygningssjefen




BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 09. MAI 1996 ARK NR.

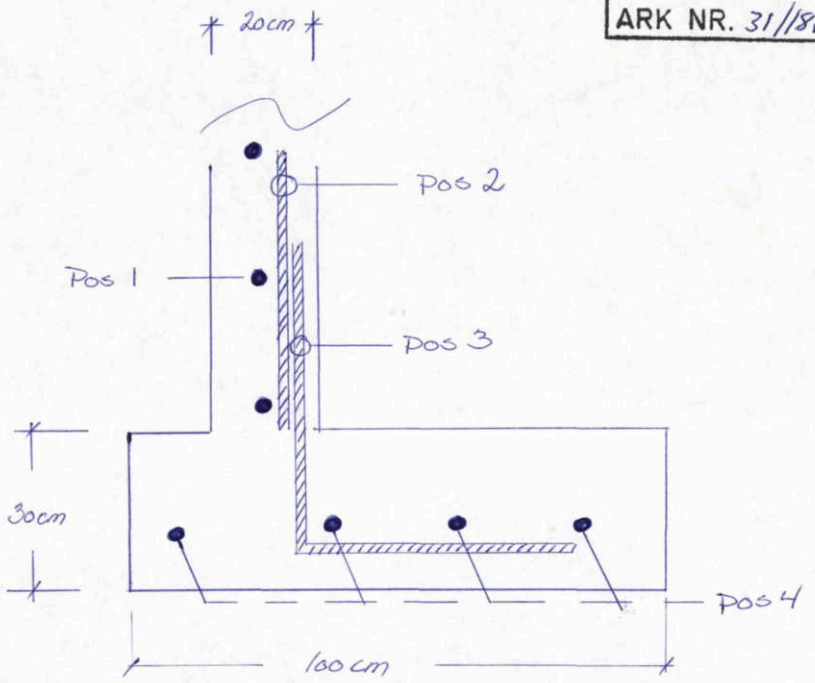
| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 | Målestokk: 1:50 | Dato: Tegn. 29.04.96 | Sign: JANN REISTAD |
| DOBBEL GARASJE M/LOFT | | Trac. | |
| | | Kfr. | |
| | Erstatning for: | | |
| TAKSTOL | PROSJEKTERT AV: JANN REISTAD siv.ing. MNIF Rådgivende ingeniør og arkitekt | | |
| Garasje 9201-01 | Tegn. nr. 9603-05 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.




ARMERINGSPLAN TILBYGG/PÅBYGG FANNEBOSTADVEIEN 19 GNR.31 BNR 186

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
02A 31356
ARK NR. 31/186



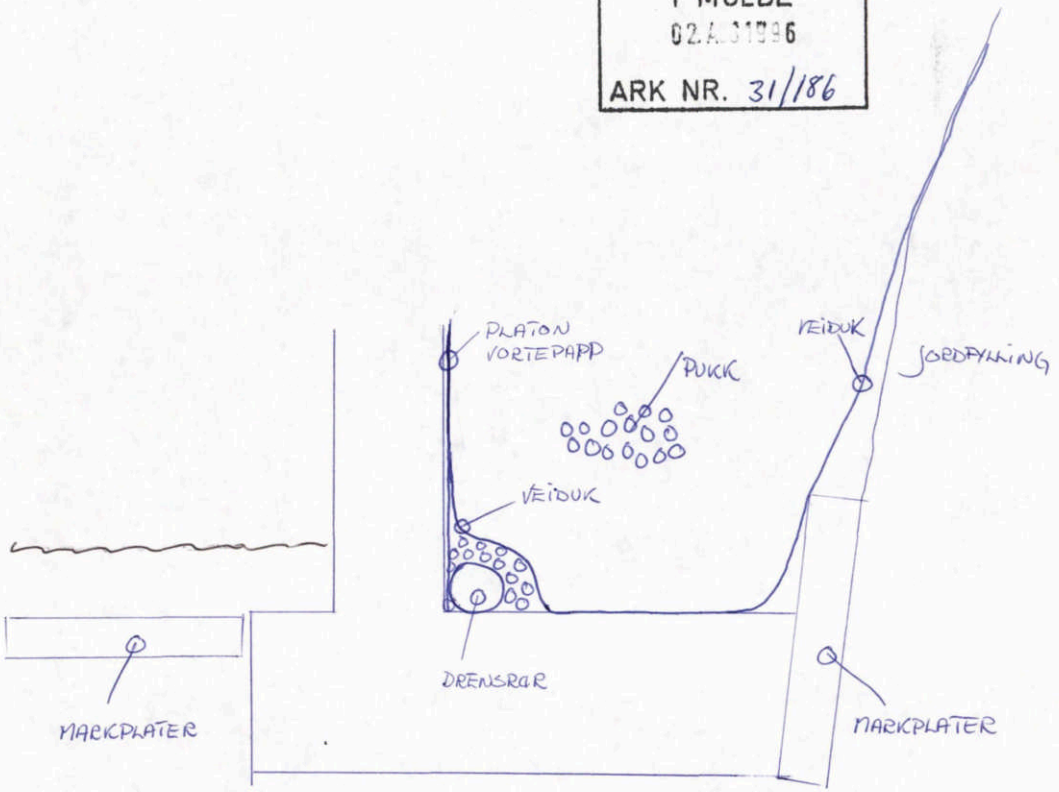

| pos NR | DIM. MM | PLASSERING |
|---|---|---|
| 1 | 10 | Liggende, nord + vest |
| 2 | 12 | Stående nord + vest |
| 3 | 12 | Skjøtejern i fundament |
| 4 | 12 | Armering i fundament |

Veggarmering : centeravstand = 25 cm. i ruter

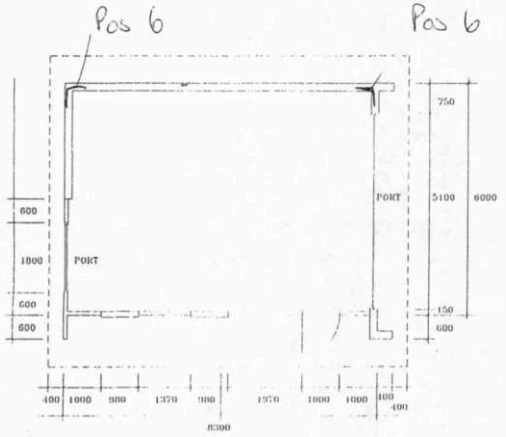
Molde, 01.08.96

Gunnar Vilnes

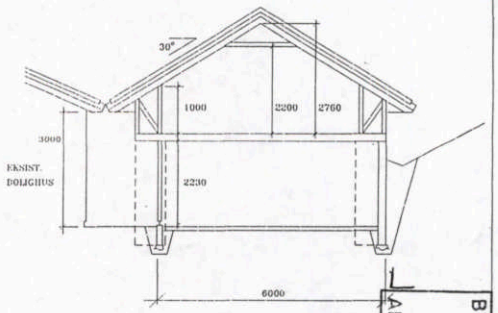
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
02.A.31996
ARK NR. 31/186




ARMERING FESTES PÅ UTSIDE. OVERDEK. MIN. 30mm




PLAN




SNITT

BRA: 49,8 m²

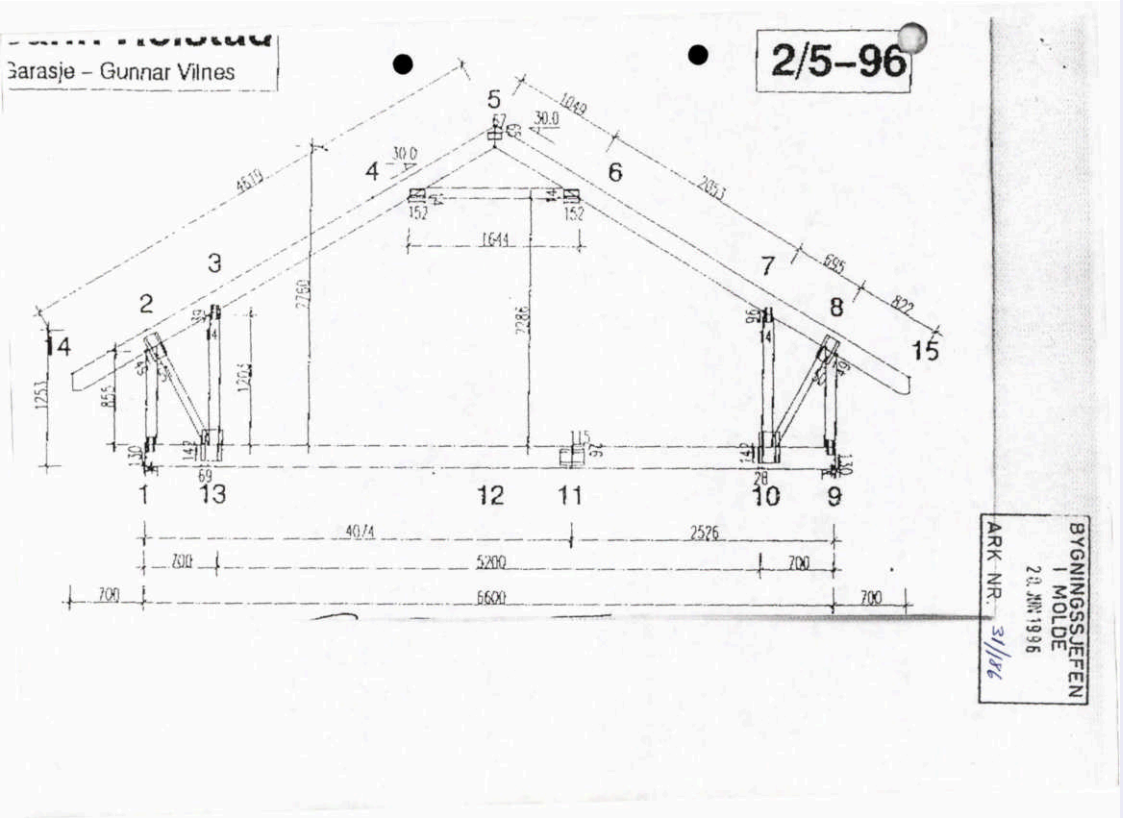
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
28. MAI 19
ARK NR 31/186

| | | |
|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 | Målestokk: 1:100 | Dato: Tegn. 29.04.96 JANN REISTAD<br>Trac.<br>Kfr. |
| DOBBEL GARASJE M/LOFT | Erstatning for: | |
| PLAN OG SNITT<br>Garasje 9201-01 | PROSJEKTERT AV: JANN REISTAD siv.ing. MNIF<br>Rådgivende ingeniør og arkitekt<br>Tegn. nr. 9603-02 | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

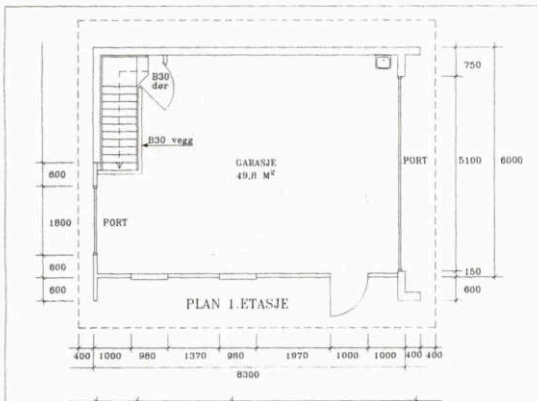
Garasje – Gunnar Vilnes

2/5-96

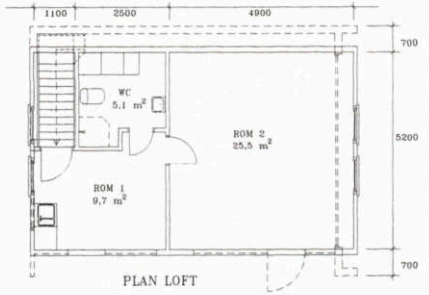



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
28. MAI 1996
ARK-NR. 31/96

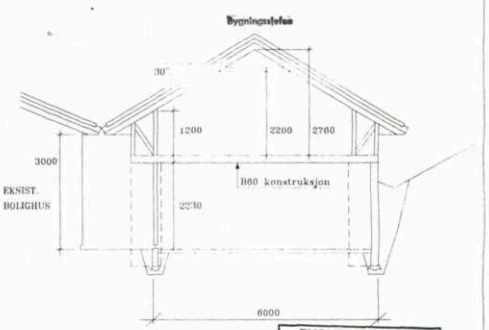
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 475/98 må lakttas og etterkommes.
Molde, 21/12 1998
Bygningssjefen




PLAN 1.ETASJE




PLAN LOFT




SNITT

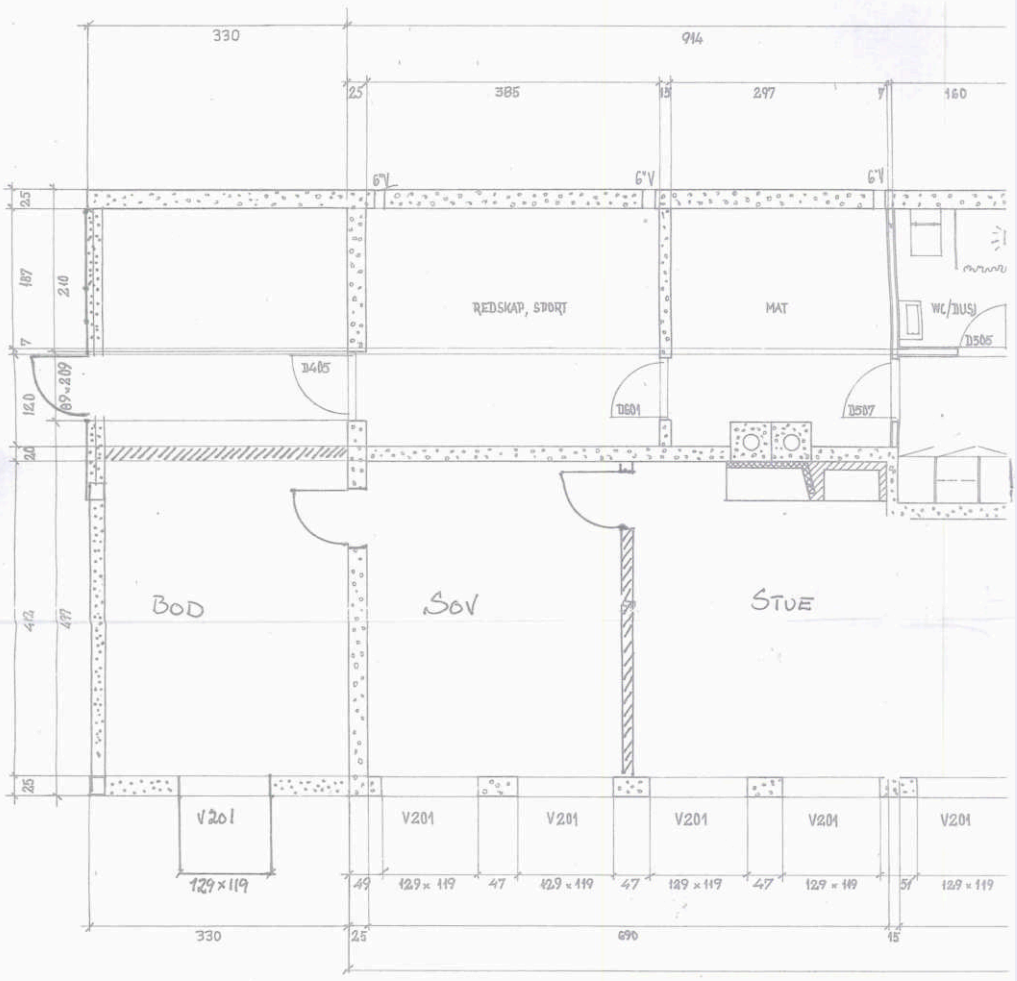
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
29 OKT 1998
ARK.NR. 31/186

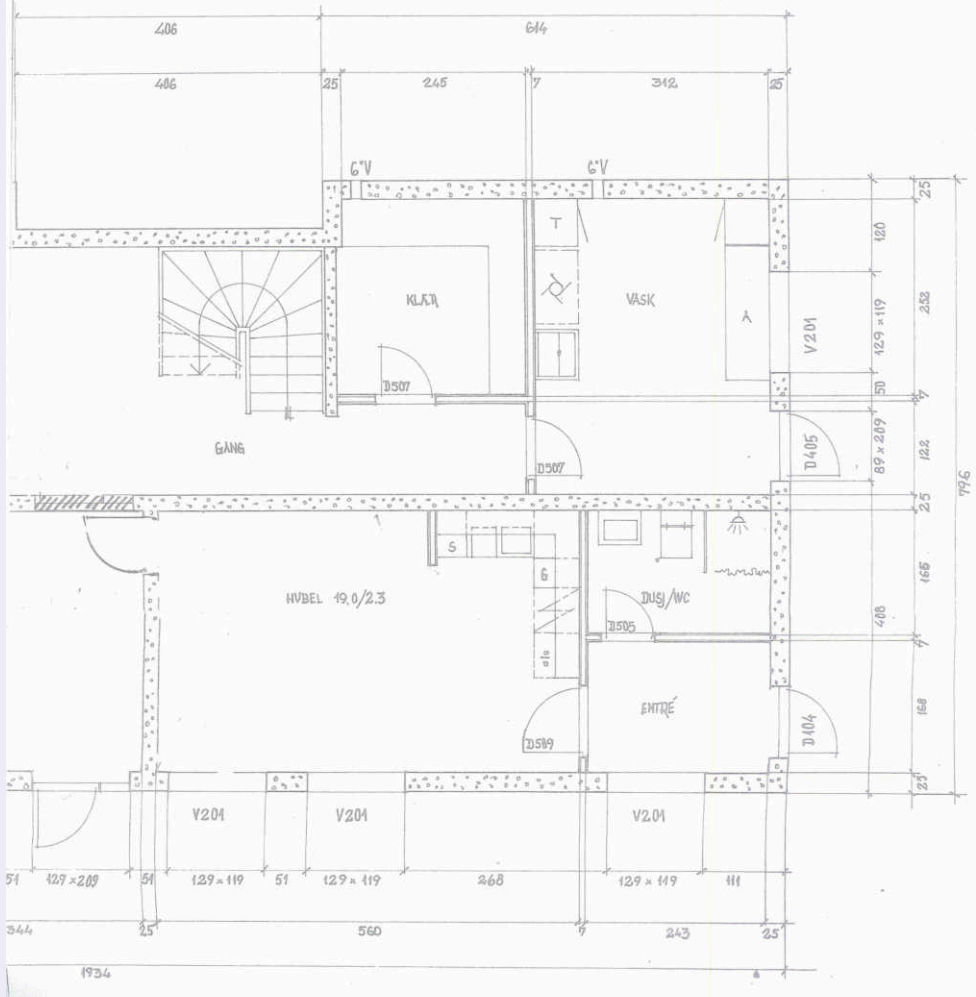
BRA: 49,8 m²

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 | Målestokk: 1:100 | Dato: 29.04.96 | Sign: |
| | | Rev.: 14.06.96 | JANN REISTAD |
| DOBBEL GARASJE M/LOFT | | Rev.: 16.10.98 | JANN REISTAD |
| | | Kfr. | |
| | Erstatning for: | | |
| PLAN OG SNITT | PROSJEKTERT AV: JANN REISTAD siv.ing. MNIF Rådgivende ingeniør og arkitekt | | |
| Garasje 9201-01 | Tegn. nr. 9603-02 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

VEDLEGG NR. 1



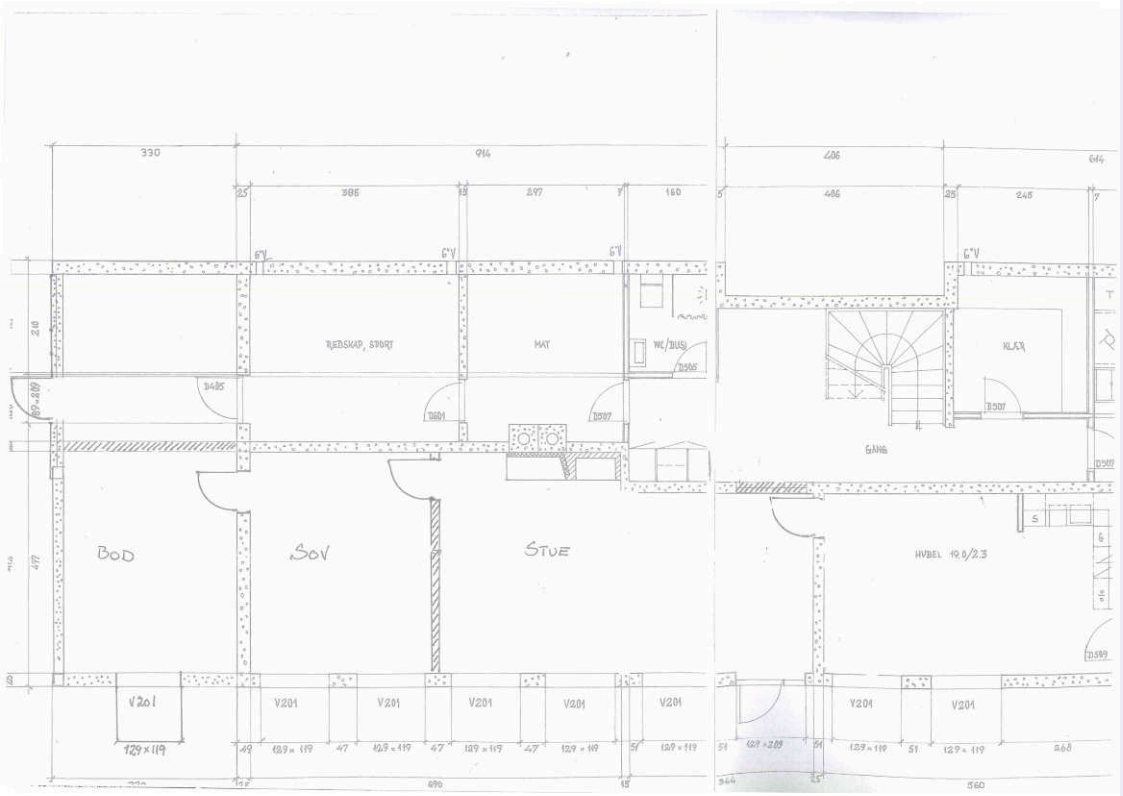



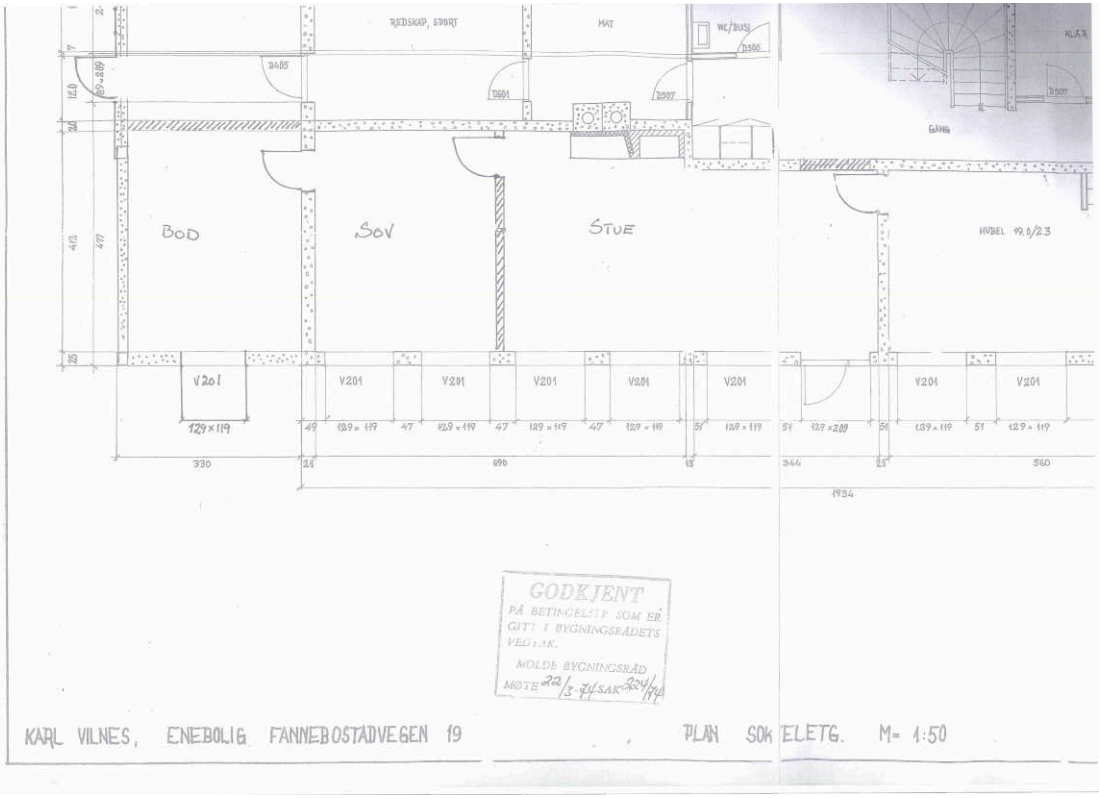

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 22/3-74 SAK 224/74

11 MARS 1974

Tegn... må ikke kopieres uten dette... Mals Sagbruk A.s. ikke medvirker i

KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTADVEGEN 19 PLAN SOM ...ELETG. M= 1:50 MALD SAGBRUK A/S, MOLDE, 18-2-74

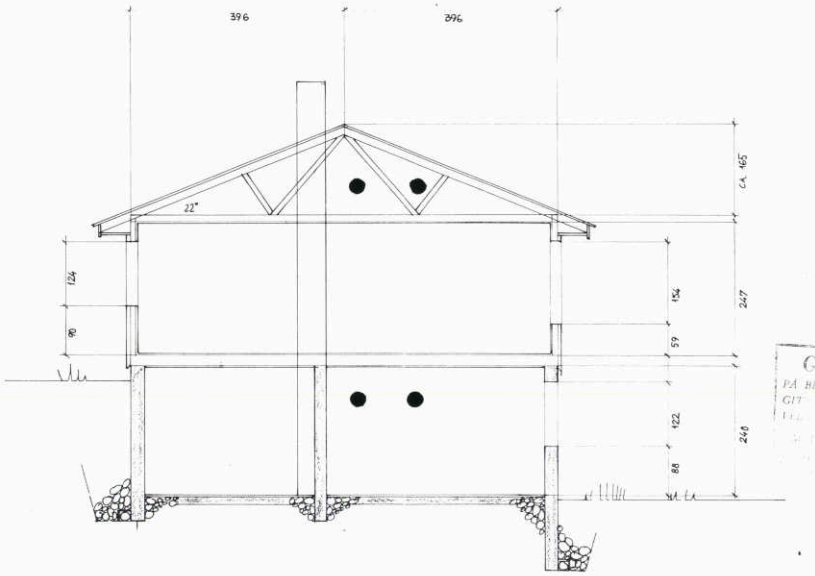



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 22/3-74 SAK 224/74

KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTADVEGEN 19 , PLAN SØR ELETG. M= 1:50

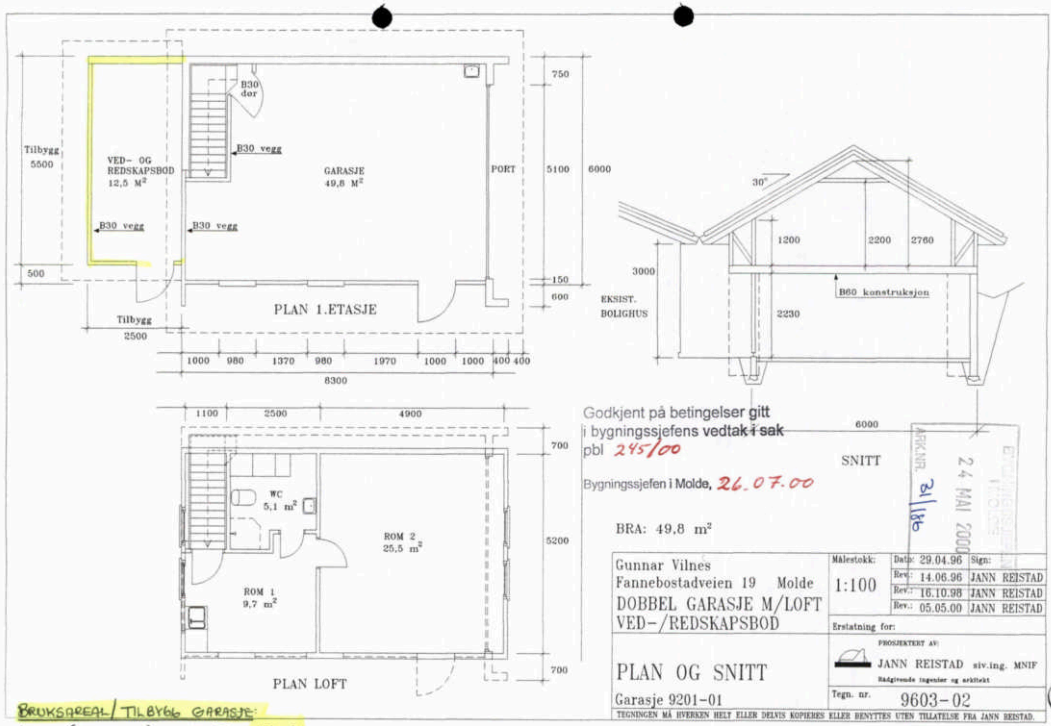
VEDLEGG 2




GODKJENT
PÅ BETINGELSER GITT I BYGNINGSSJEFENS VEDTAK I SAK 324/74
BYGNINGSRÅD
27/5-74

Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.

KARL VILNES ENERHAUG FANNEBOSTADVEGEN 19 TVERRSNITT M= 1:50 MALO SAGBRUK A/S MOLDE 9-7-74




Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak ~~i sak~~
pbl 245/00

Bygningssjefen i Molde, 26.07.00

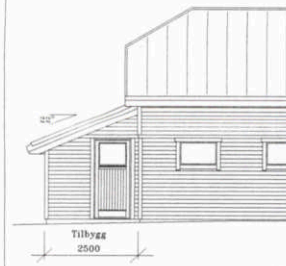
BRA: 49,8 m²

24 MAI 2000
ARKIV NR. 21/186

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 Molde<br>DOBBEL GARASJE M/LOFT<br>VED-/REDSKAPSBOD | Målestokk: 1:100 | Dato: 29.04.96 | Sign: |
| | | Rev.: 14.06.96 | JANN REISTAD |
| | | Rev.: 16.10.98 | JANN REISTAD |
| | | Rev.: 05.05.00 | JANN REISTAD |
| | Erstatning for: | | |
| PLAN OG SNITT<br>Garasje 9201-01 | PROSJEKTERT AV:<br>JANN REISTAD siv.ing. MNIF<br>Rådgivende ingeniør og arkitekt | | |
| | Tegn. nr. 9603-02 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

BRUKSAREAL/TILBYGG GARASJE:
1 ~~ETS~~ (5,15x 2,50)= 12,87 ~ 13m²




FASADE SYD




FASADE ØST

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 245/00

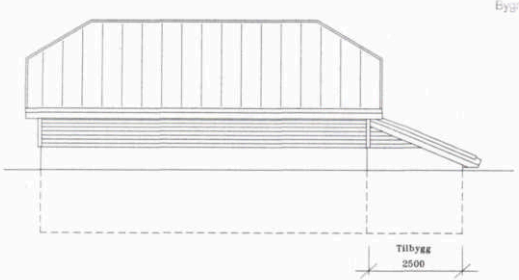
Bygningssjefen i Molde, 26.07.00

24 MAI 2000
ARKIVNR. 31/186

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 Molde<br>DOBBEL GARASJE M/LOFT<br>VED-/REDSKAPSBOD | Målestokk: 1:100 | Dato: 29.04.96<br>Rev.: 14.06.96<br>Rev.: 05.05.00 | Sign:<br>JANN REISTAD<br>JANN REISTAD |
| | Erstatning for: | | |
| FASADER<br>Garasje 9201-01 | PROSJEKTERT AV:<br>JANN REISTAD siv.ing. MNIF<br>Rådgivende ingeniør og arkitekt<br>Tegn. nr. 9603-03 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

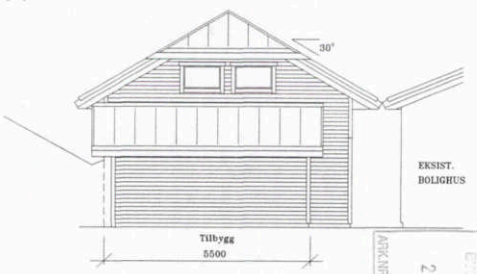
8




FASADE NORD

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 245/00

Bygningssjefen i Molde, 26.07.00



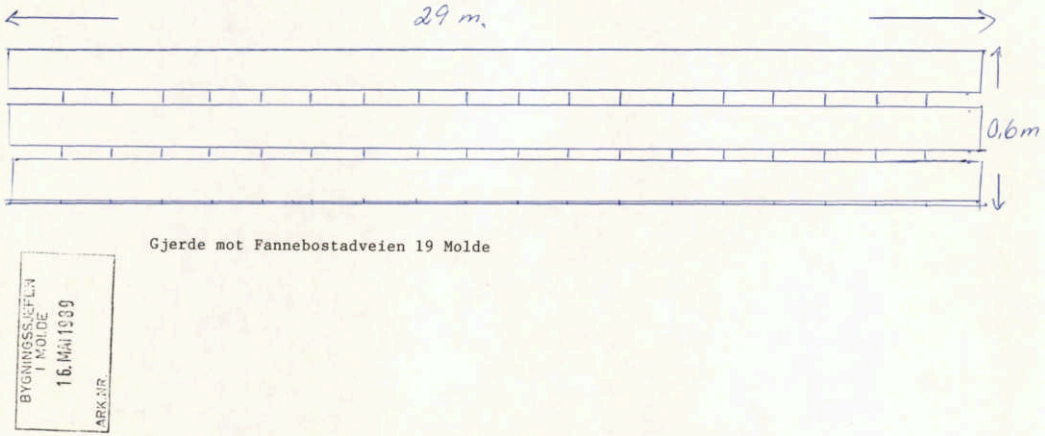

FASADE VEST

24 MAI 2000
ARKIVNR. 31/186

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Vilnes<br>Fannebostadveien 19 Molde<br>DOBBEL GARASJE M/LOFT<br>VED-/REDSKAPSBOD | Målestokk: 1:100 | Dato: 29.04.96<br>Rev.: 14.06.96<br>Rev.: 05.05.00 | Sign:<br>JANN REISTAD<br>JANN REISTAD |
| | Erstatning for: | | |
| FASADER<br>Garasje 9201-01 | PROSJEKTERT AV:<br>JANN REISTAD siv.ing. MNIF<br>Rådgivende ingeniør og arkitekt<br>Tegn. nr. 9603-04 | | |

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA JANN REISTAD.

9




Gjerde mot Fannebostadveien 19 Molde

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
16. Mai 1939
ARK.NR.

Molde kommune

# Reguleringsplankart

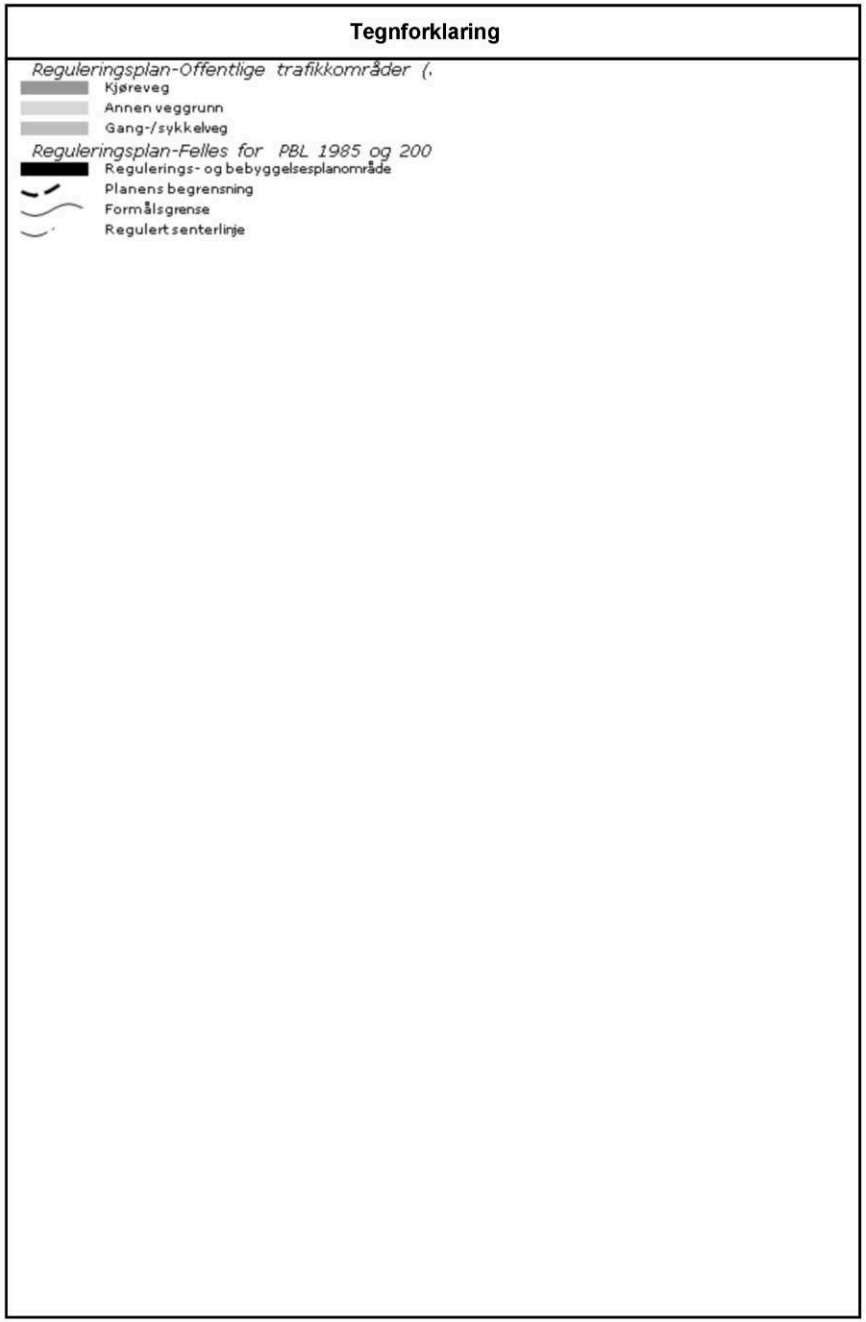
Eiendom: 31/186
Adresse: Fannebostadvegen 19
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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






Utskriftsdato: 18.09.2025

# Molde kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 31 | **Bruksnr.** | 186 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fannebostadvegen 19, 6423 MOLDE | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | K201401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.10.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 054 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 1 054 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** S_130<br>**KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1471 |
| **Navn** | Reg.endr. for omr. øvre Berg øst, mellom Nøisomhedbekken - Lergrovikbekken, nord for Frænavegen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.01.1973 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/883/1471.pdf |






# Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

# Planbestemmelser og retningslinjer

*Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016*

*Sist revidert 14.11.2016*

MOLDE KOMMUNE

**Innhold**

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







## Generelle bestemmelser

### § 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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



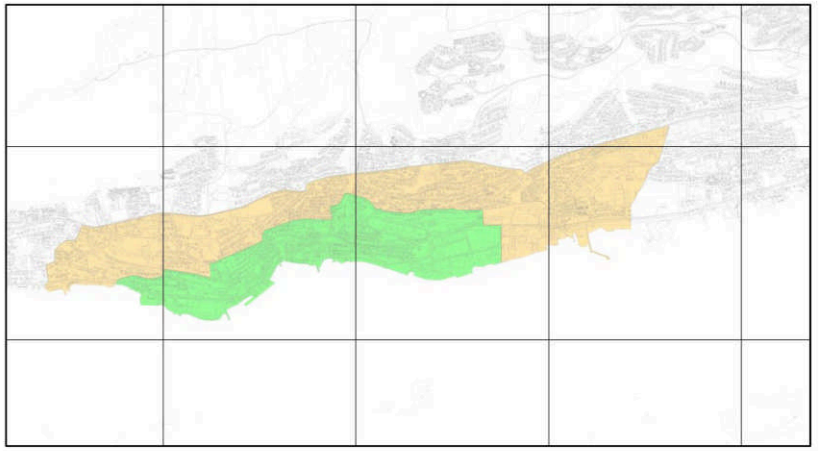




**Krav til parkeringsplasser for bolig**
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

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

| Sykkelplasser | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Boligtype | P-formål | Sentrum | Indre byområde | Øvrige områder |
| | | Min | Min | Min |
| Boliger | Boenhet ≤ 60 m²<br>Boenhet ≥ 60 m² | 1<br>2 | 1<br>2 | 1<br>2 |
| Studentboliger | Boenhet ≤ 30 m²<br>Boenhet ≥ 30 m² | 1<br>1 | 1<br>1 | 1<br>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 skogbrukstiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

**§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag**

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

Retningslinjer:

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







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

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

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

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

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

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

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

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

**Faresoner og hensynssoner**

**§ 15 Faresoner**
**§ 15.1 Ras – og skredfare**

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

**§ 15.2 Flom og havnivåstigning**

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

**§ 15.3 Høyspenning**

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

Retningslinjer:

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

**§ 15.5 Skytebane**

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

**§ 16 Hensynssoner**

**§ 16.1 Naturtyper**

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







**§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass**

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

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

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

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

**§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann**

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

**§ 16.4 Støysoner**

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

Retningslinjer:

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

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

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

### § 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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







## Uterom, fortetting og estetikk

### § 17 Generelt om lek og uterom

### § 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

### § 18 Lekeplasser

### § 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

### § 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

**§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)**

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

**§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)**

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

**§ 19 Uteoppholdsareal til boliger**

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

Retningslinjer:

*Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:*

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

**§ 19.2 Utforming av uterom**

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



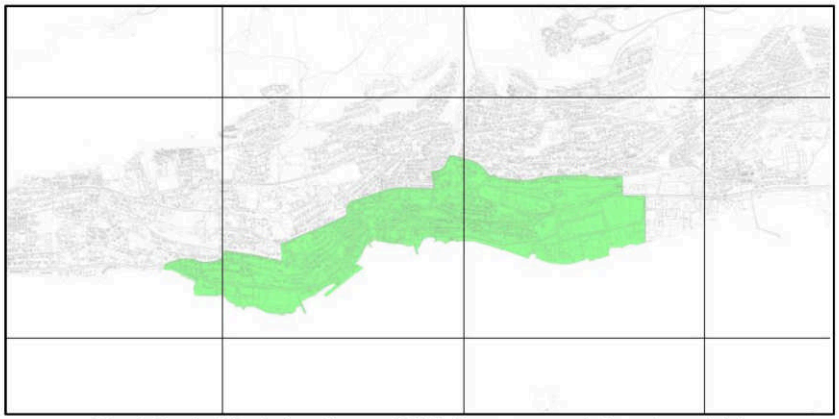




b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

**§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal**

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



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

**§ 19.4 Private og offentlige arealer**

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

**§ 19.5 Byrom**

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

**§ 20 Fortetting**

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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







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

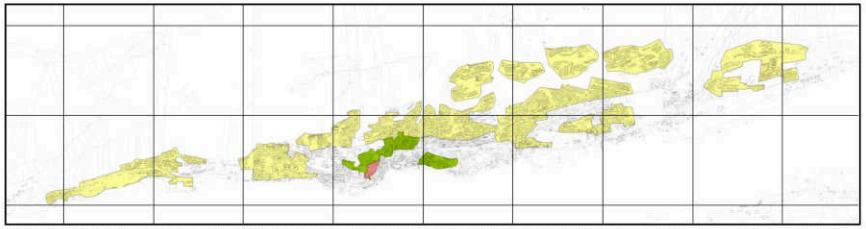
**§ 20.12** Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

**§ 20.14** Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

**§ 21 Kulturmiljø**

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

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

**§ 22 Arkitektur og estetikk**

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

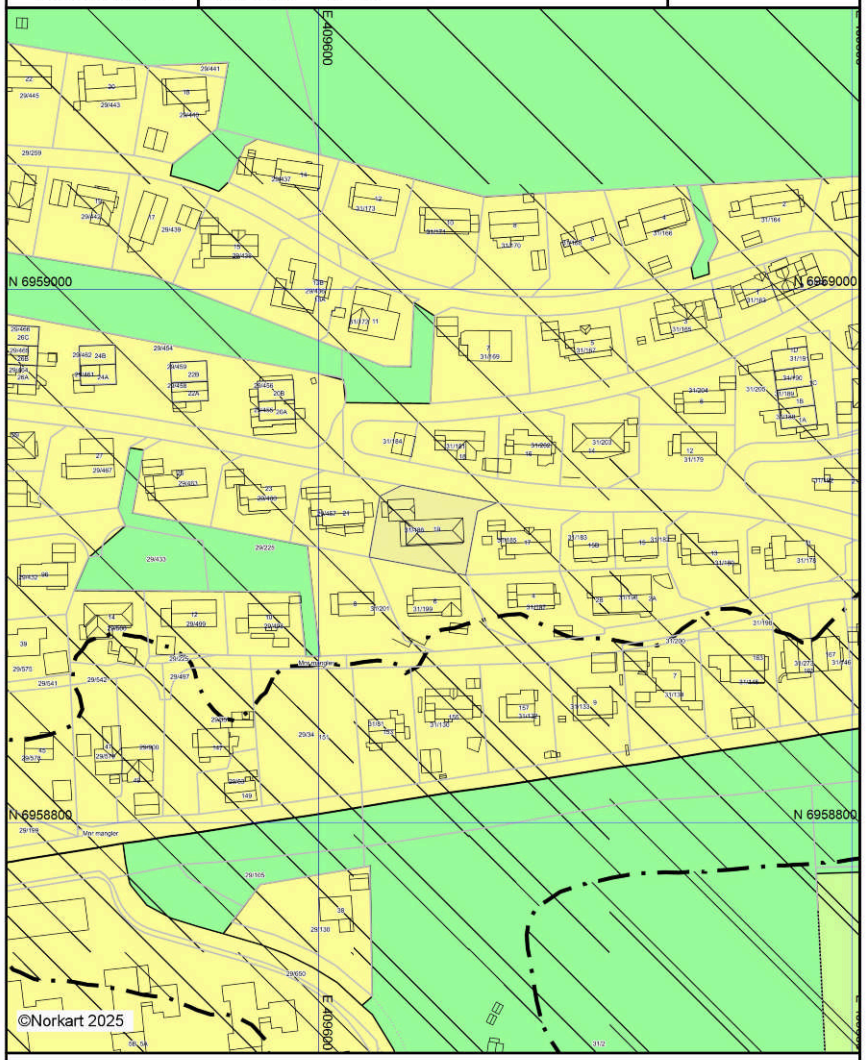
Molde kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 31/186
Adresse: Fannebostadvegen 19
Utskriftsdato: 18.09.2025
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

*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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Støysone - Ander støysoner
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Faresone grense
Støysonegrense

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

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

## TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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



- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

### Kartopplysninger

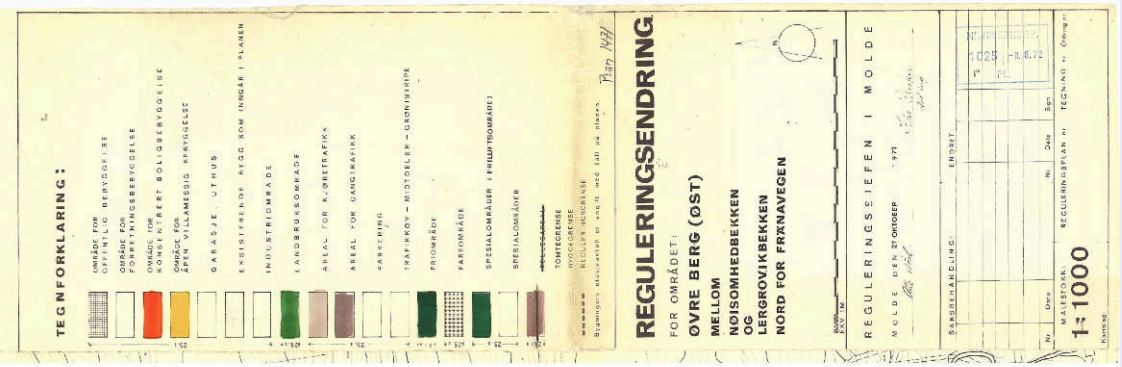
| | | | |
|---|---|---|---|
| Konsulent | Molde kommune | Lovgrunnlag | PBL 2008 |
| Kilde for basiskart | FKB | Målestokk | 1:20000 |
| Dato for basiskart | 2016 | 0 200 400 600 800 m | N |
| Koordinatsystem | UTM sone32/Euref89 | | |
| Høydegrunnlag | NGO 1954 | | |

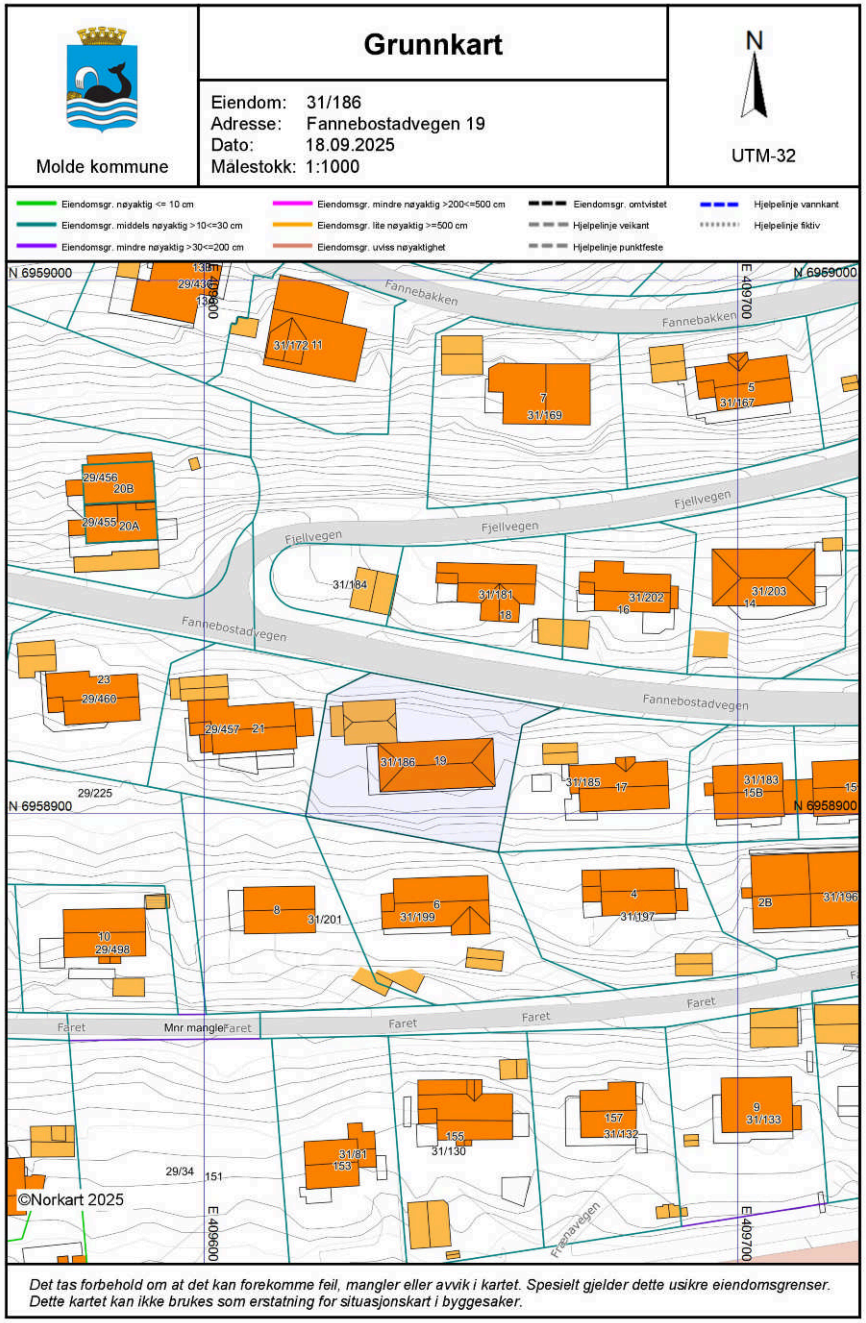
| Behandling etter plan- og bygningsloven | Saksnummer | Dato (fra-til) | Saksbehandler |
|---|---|---|---|
| Forhåndskonferanse | | | |
| Varsel om oppstart av planarbeid | | 12.2.2014 | HVS |
| Plan- og utviklingsutvalget (1. gang) | 53/15 | 25.8.2015 | HVS |
| Offentlig ettersyn (1. gang) | | 5.9.-19.10.2015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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

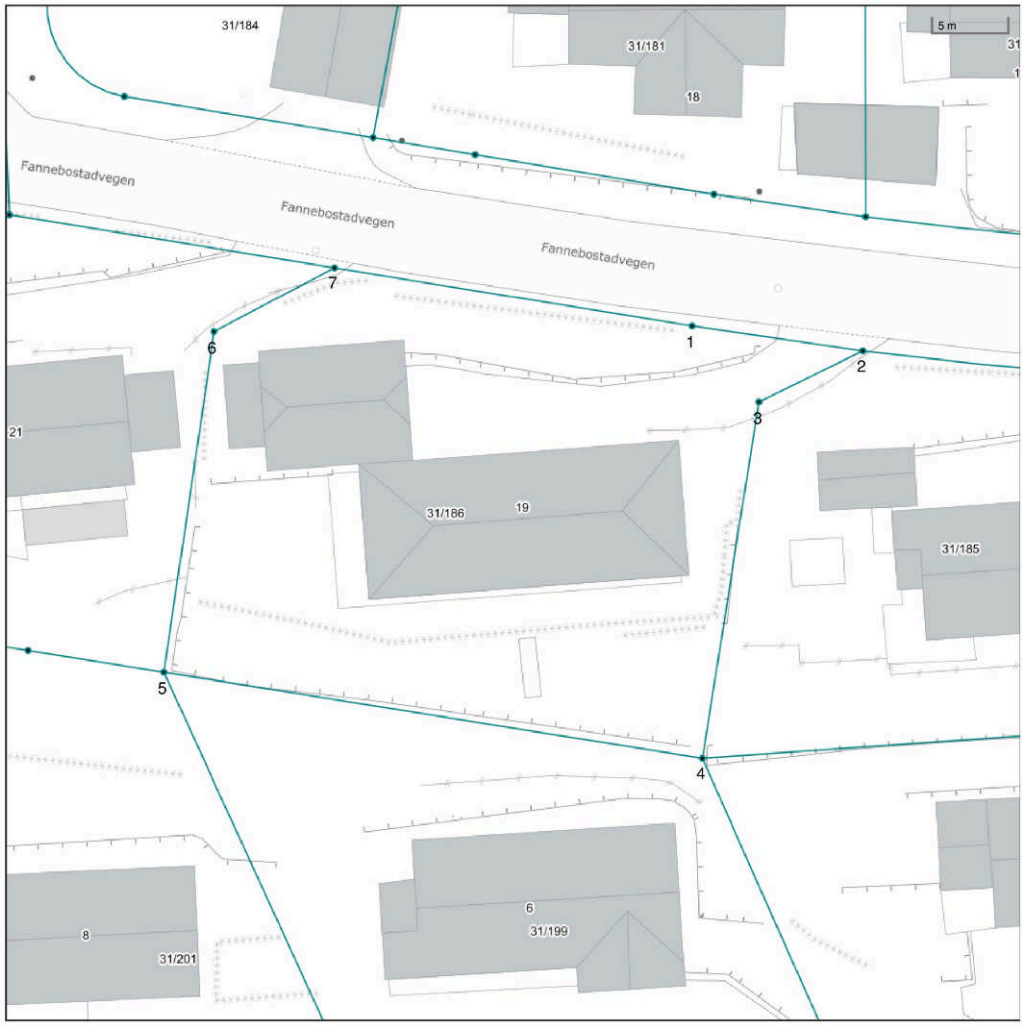
Stempel


TEGNFORKLARING:
REGULERINGSENDRING
FOR OMRÅDET:
ØVRE BERG (ØST)
MELLOM
NØISOMHEDBEKKEN
OG
LERGROVIKBEKKEN
NORD FOR FRØNAVEGEN
REGULERINGSSJEFEN I MOLDE
1:1000


Grunnkart
Eiendom: 31/186
Adresse: Fannebostadvegen 19
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000
Molde kommune
UTM-32
N
Fannebakken
Fjellvegen
Fannebostadvegen
Faret
Frønavegen
31/186
31/184
31/181
31/202
31/203
31/185
31/183
31/172
31/169
31/167
31/201
31/199
31/197
31/196
31/133
31/132
31/130
31/81
29/456
29/455
29/460
29/457
29/498
29/225
29/34
N 6959000
N 6958900
E 409600
E 409700
©Norkart 2025
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 18.09.2025

# Eiendomskart for eiendom 1506 - 31/186//




*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

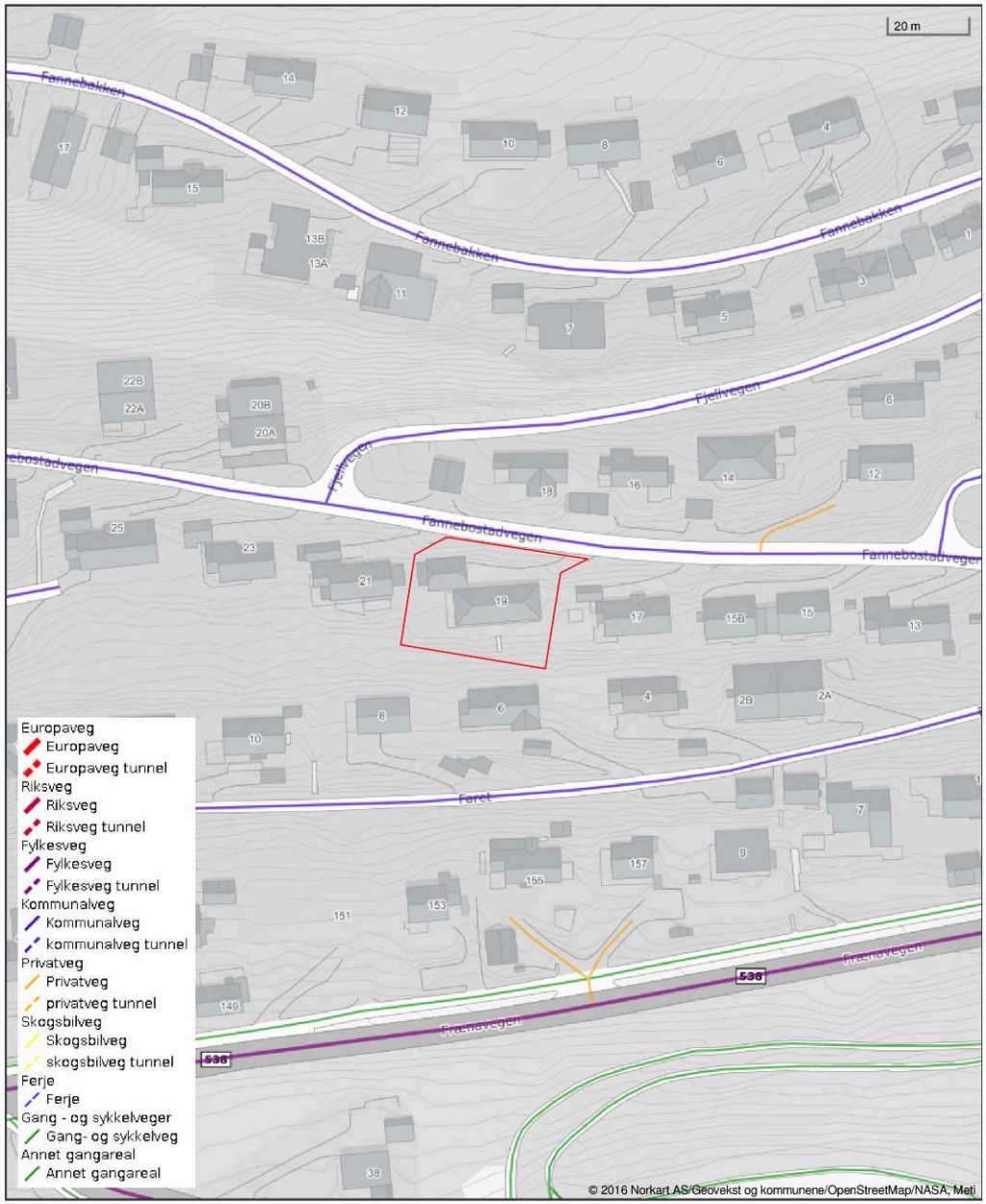
## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 053,70 m² | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6958909,61 | **Øst** | 409642,83 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6958921,87 | 409655,22 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 24,43 | |
| 2 | 6958919,87 | 409666,68 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,63 | |
| 3 | 6958916,63 | 409659,61 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,78 | |
| 4 | 6958892,75 | 409655,11 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 24,30 | |
| 5 | 6958899,53 | 409618,96 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 36,78 | |
| 6 | 6958922,37 | 409622,98 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 23,19 | |
| 7 | 6958926,46 | 409631,23 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,21 | |

Utskriftsdato: 18.09.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1506 - 31/186//




*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.*




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


## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1053.7 |
| Etablert dato | 01.04.1974 | Historisk oppgitt areal | 1054,1 |
| Oppdatert dato | 15.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 31/186 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 01.04.1974 | 2333 | | 31/160 (-1054,1), 31/186 (1054,1) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6958909.61 | 409642.83 | 0 | Ja | 1053.7 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| VILNES HILDE MARI TALSETH<br>F220465***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | FANNEBOSTADVEGEN 19<br>6423 6423 MOLDE | Bosatt (B) |
| VILNES GUNNAR<br>F290958***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | FANNEBOSTADVEGEN 19<br>6423 6423 MOLDE | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Fannebostadvegen 19

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 6423 MOLDE | Kirkesogn | 08010201 Bolsøy |
| Grunnkrets | 504 Eikrem | Tettsted | 6001 Molde |
| Valgkrets | 4 KVILTORP | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13458871 | | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112) | Tatt i bruk (TB) | 29.11.1974 |
| 2 | 13458871 | 2 | Ombygging | Ferdigattest (FA) | 09.01.2024 |
| 3 | 13479348 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 29.11.1974 |
| 4 | 13479348 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 07.03.1997 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 13479348 | 2 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 02.10.2000 |

### 1: Bygning 13458871: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 29.11.1974

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 278 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 278 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 2 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 22.03.1974 | 22.03.1974 |
| Igangsettingstillatelse | 01.04.1974 | 01.04.1974 |
| Tatt i bruk | 29.11.1974 | 29.11.1974 |
| Endre bygningsdata | 12.12.2023 | 12.12.2023 |
| Data fra bygningsendring overført | 09.01.2024 | 09.01.2024 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Fannebostadvegen 19 | H0101 | 31/186 | 194,5 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| Bolig | Fannebostadvegen 19 | U0101 | 31/186 | 83,5 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 142 | 0 | 142 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 136 | 0 | 136 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 13458871-2: Ombygging, Ferdigattest 09.01.2024

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| 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 |
|---|---|---|





| | | |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 11.12.2023 | 12.12.2023 |
| Ferdigattest | 09.01.2024 | 09.01.2024 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Fannebostadvegen 19 | H0101 | 31/186 | -55,5 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Fannebostadvegen 19 | U0101 | 31/186 | 55,5 | 2 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### 3: Bygning 13479348: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.11.1974

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 19 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 19 |
| 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 |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 29.11.1974 | 29.11.1974 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 31/186 | - | - | - | - | - |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 0 | 0 | 19 | 19 | 0 | 0 | 0 |

### 4: Bygningsendring 13479348-1: Tilbygg, Tatt i bruk 07.03.1997

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 63 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 63 |
| 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 | 02.07.1996 | 28.08.1996 |
| Igangsettingstillatelse | 06.09.1996 | 09.09.1996 |
| Tatt i bruk | 07.03.1997 | 21.04.1997 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 31/186 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 0 | 33 | 33 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 |

## *5: Bygningsendring 13479348-2: Tilbygg, Tatt i bruk 02.10.2000*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 13 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 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 | 26.07.2000 | 04.10.2000 |
| Igangsettingstillatelse | 01.08.2000 | 04.10.2000 |
| Tatt i bruk | 02.10.2000 | 04.10.2000 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 31/186 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 13 | 13 | 0 | 0 | 0 |





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.** | 31 | **Bruksnr.** | 186 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Fannebostadvegen 19, 6423 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 | 8 647,58 kr |
| Eiendomsskatt | 15 474,42 kr |
| Feiing | 708,38 kr |
| Renovasjon | 8 328,72 kr |
| Vann | 7 034,18 kr |
| **Sum** | **40 193,28 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VANN - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 278 m2 | 12.17 | 1/1 | 0 % | 3 382,43 kr |
| VANN - STIPULERT FORBRUK | 15% | 278 m3 | 12.24 | 1/1 | 0 % | 3 401,61 kr |
| AVLØP - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 278 m2 | 13.65 | 1/1 | 0 % | 3 794,84 kr |
| AVLØP - STIPULERT FORBRUK | 15% | 278 m3 | 13.29 | 1/1 | 0 % | 3 695,73 kr |
| Renovasjon - Fastledd pr boenhet | 25% | 2 stk | 3191.00 | 1/1 | 0 % | 6 382,00 kr |
| Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke | 25% | 1 stk | 1313.00 | 1/1 | 0 % | 1 313,00 kr |
| Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke | 25% | 1 stk | 1241.00 | 1/1 | 0 % | 1 241,00 kr |
| Tilsyn av fyringsanlegg | 0% | 1 stk | 714.45 | 1/1 | 0 % | 714,45 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| eSkatt - Boliger | 0% | 4374300 Prom | 3.60 | 1/1 | 0 % | 15 747,00 kr |
| Bruksareal (BRA) | 25% | 278 m2 | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **39 672,06 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.





Stm. kr. 110,- kassert her idag

Dagbok nr. 2441 dbl.
Romsdal Sorenskrivarembete
-1. APR. 1974

S K J Ø T E

A/S Molde Tomteselskap skjøter og [redacted] til
Karl Vilnes født
byggetomten Fannebostadvegen 19 i Molde
for en kjøpesum stor

kr. 10.545,-

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

   Kjøperen/tomteeieren har framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning påhviler ansvaret brukerne i fellesskap for den del av ledningen som brukes felles.

2. A/S Molde Tomteselskap kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom ovennevnte kjøper, utpekt av kommunen, ikke har iverksatt bebyggelse godkjent av bygningsrådet innen en rimelig tid. Dog kan tomteselskapet tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

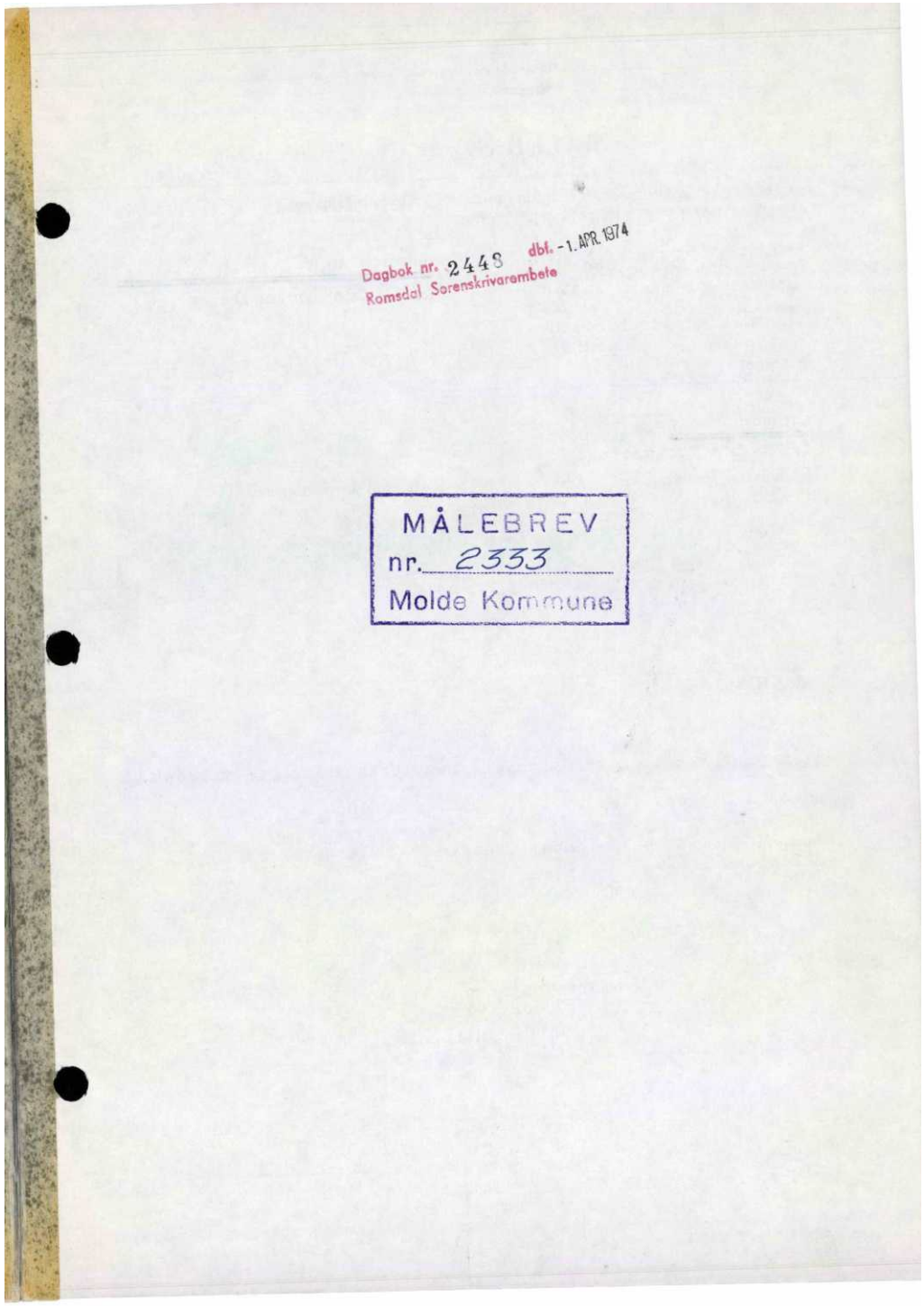
Molde, den 1 april 1974

A/S MOLDE TOMTESELSKAP

Arnfred Berild
formann

Jeg/vi bekrefter herved at Arnfred Berild egenhendig har undertegnet skjøtet i mitt/vårt nærvær og at han er over 20 år.

Thor Sætherø
advokat


Dagbok nr. 2448 dbl. - 1. APR. 1974
Romsdal Sorenskrivarembete
MÅLEBREV
nr. 2333
Molde Kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

**Avholdt**
Fredag den 7.des.1973, på oppmålingssjefens kontor

**Rekvirert av**
~~Molde kommune v/tekn.rådmann~~
A/S Molde Tomteselskap

**Parsell av**
Legrovik,gnr.31,bnr.160

**Betegnet**
Fannebostadvegen 19

**Hjemmelsinnehaver**
~~Molde kommune~~
A/S Molde Tomteselskap

**Innkalt til forretningen**
Ingen

**Møtt ved forretningen**

## BESKRIVELSE

Tomta er utskilt etter godkjent reguleringsplan for området.

Arealet utgjør:..... 1054,5 m$^2$

Tomtas form og beliggenhet framgår av målebrevskart i målestokk 1:500

Oppmålingssjefen i Molde,
7.des.1973

Kartvitne:

Dahltrykk - Molde 300 9 73

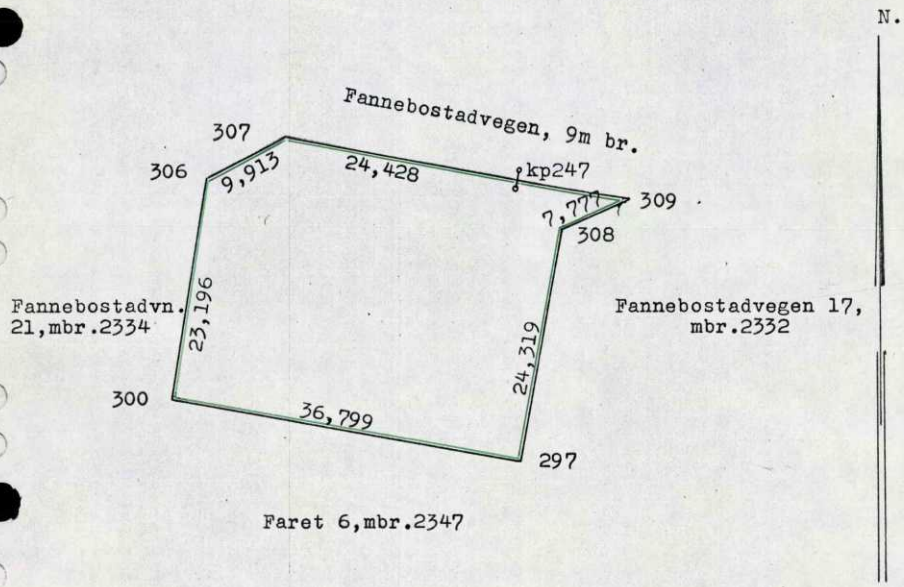




# KART

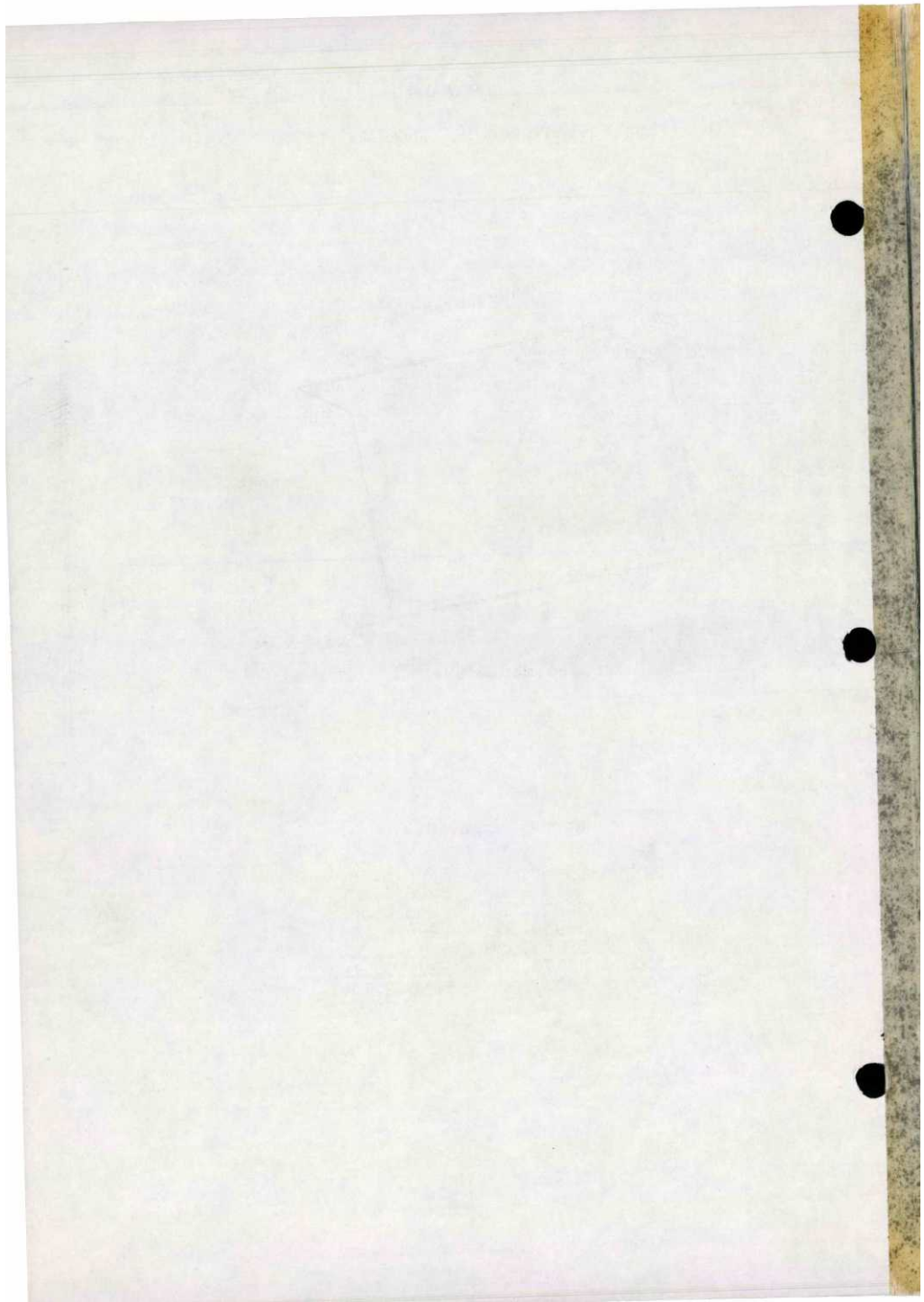
Jnr. 2333

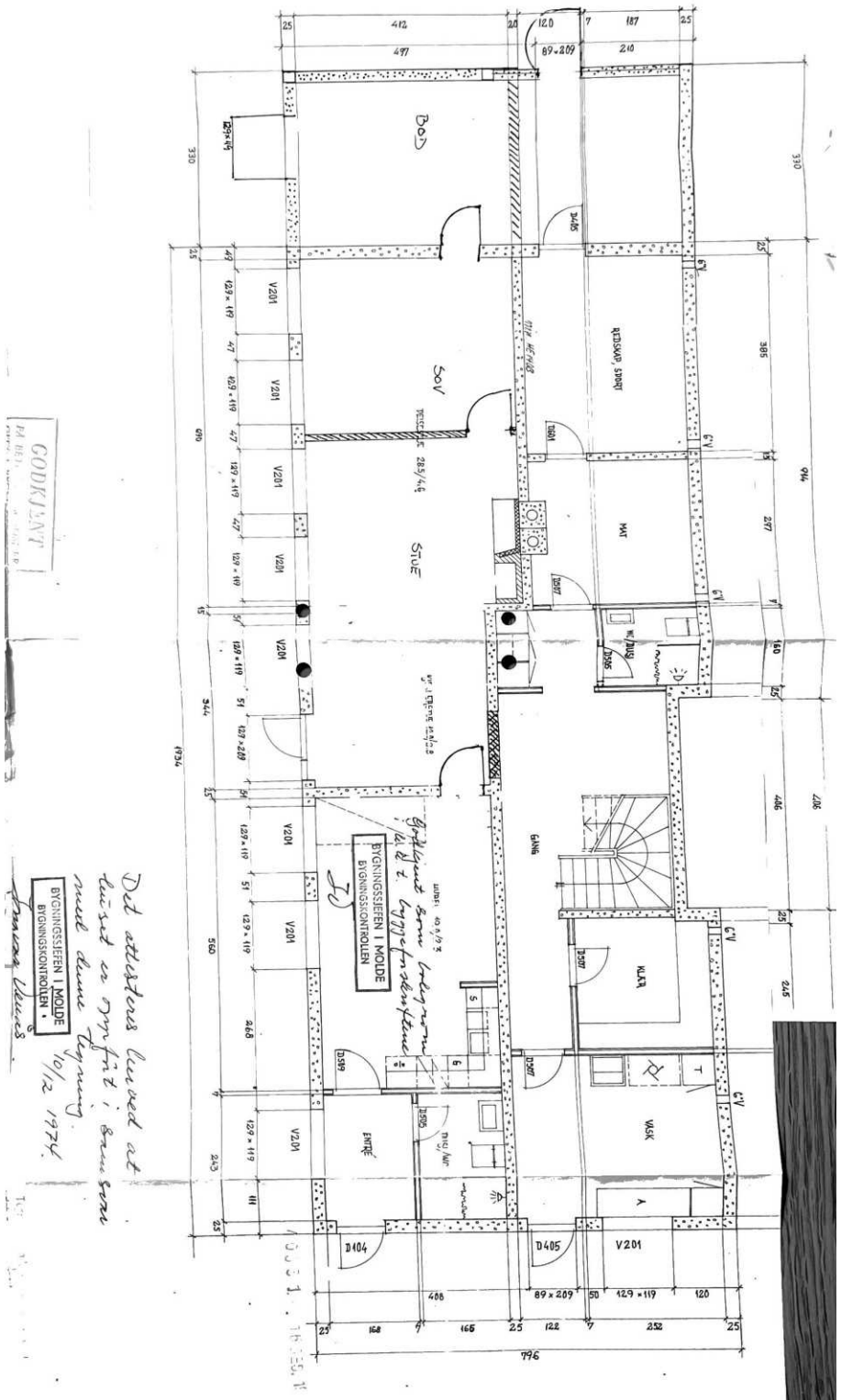
**Over** Fannebostadvegen 19 **Målestokk** 1:500 **Areal** 1054,5 m$^2$

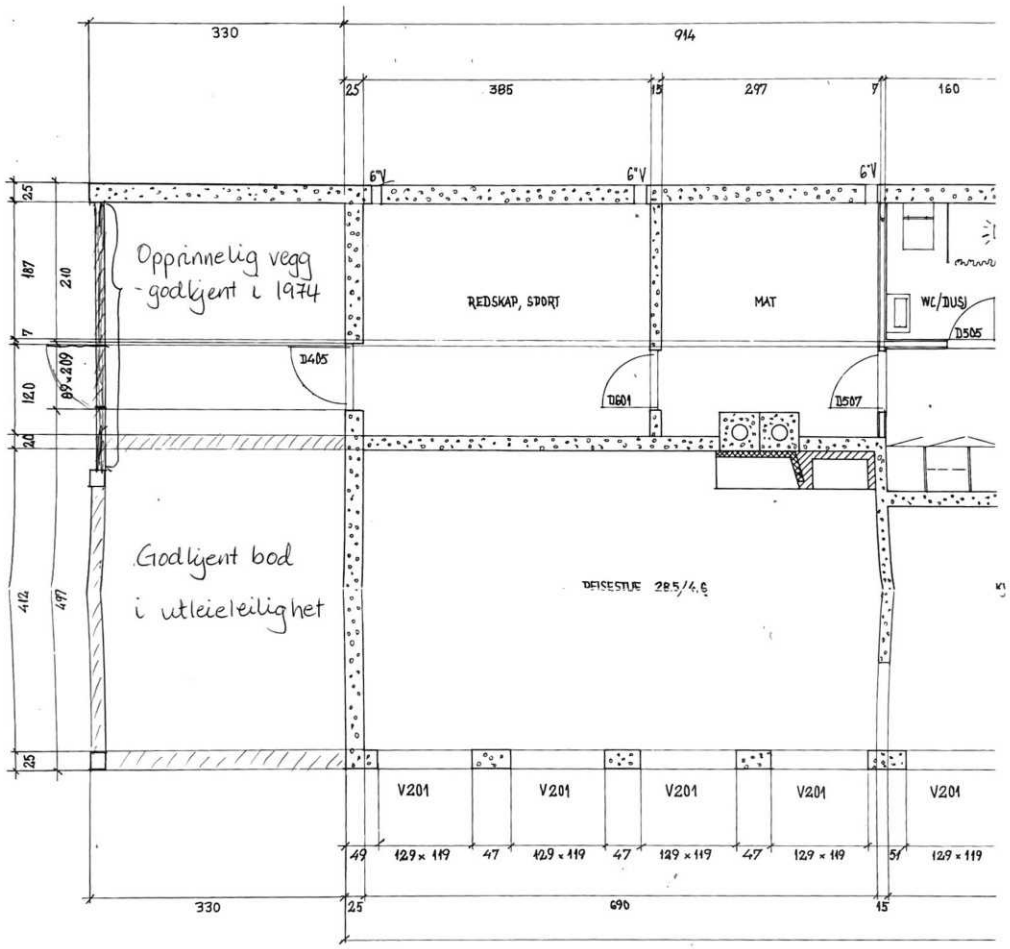



Koordinater, N.G.O.

| Nr. | Y | X |
|---|---|---|
| 307 | -58958,782 | 529626,264 |
| kp247 | -58934,748 | 529621,894 |
| 309 | -58923,261 | 529620,006 |
| 308 | -58930,300 | 529616,700 |
| 297 | -58934,576 | 529592,760 |
| 300 | -58970,804 | 529599,218 |
| 306 | -58967,000 | 529622,100 |




GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
BYGNINGSKONTROLLEN
Det attesteres herved at
huset er ferdigt i samsvar
med denne tegning.
10/12 1974.
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
BYGNINGSKONTROLLEN
Bad
Sov
Stue
Mat
Kl.rom
Gang
Vask
Entré
V201
D104
D405




GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 22/3-74 SAK 224/74

KARL VILNES, ENEBOLIG FANNEBOSTÅDVEGEN 19 PLAN SØK



Swiftcourt ref: 734Axj2xdZQCPMxya

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

# Leiekontrakt for bolig

## 1. Om Eiendomen

Adresse

**Fannebostadvegen 19**

Postnummer

**6423**

Poststed

**Molde**

Gårdsnummer (Gnr.)

Bruksnummer (Bnr.)

Seksjonsnummer (Snr.)

Leil nr.

Kommune

**Molde**

## 2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

**2**

Primærrom

**80**

### Rom & Møblering

Bad

- (•) Eget
- ( ) Delt

Kjøkken

- (•) Eget
- ( ) Delt

Møblering

- ( ) Møblert
- (•) Umøblert

### Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

**Hall har sitte/oppbevarings-kommode med tilhørende speil.**

**Kjøkken har hvitevarer som kjøl-/fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin, spisebord og 6 st oler.**

**Stue er ikke møblert. Dekoder til Altiboks m/fjernkontroll hører med.**

**Ekstrarom har fryseboks.**

Fasiliteter

- **Delvis møblert**
- **Balkong/Terrasse**
- **Bredbåndstilknytning**
- **Kabel-TV**
- **Peis/Ildsted**
- **Rolig**
- **Utsikt**

## 3. Type leieforhold kontrakten gjelder

- [x] Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.

Lovens minstetid for tidsbestemte avtaler er her 1 år.

- [ ] Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig.

Det innebærer at leier har dårligere oppsigelsesvern.

- [ ] Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-4.

- [ ] Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.

Dette gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf. husleieloven § 11-3.

- [ ] Annen bolig enn nevnt ovenfor.

Ingen særbestemmelser knyttet til type leieobjekt.

## 4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

- [ ] Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.
- [x] Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Leieforholdet starter

**01.04.2019**

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

**1**

**Bindingstid**

- [ ] Ja
- [x] Nei

## 5. Leiesum

Når husleien skal betales

**Forskuddsvis den 1. hver måned**

Husleie per måned

**7000**

Kontonummer for husleie

[redacted]

**Strøm og oppvarming**

Er strøm og oppvarming inkludert?

- [ ] Inkludert i husleien
- [x] Leier må tegne strømabonnement selv
- [ ] Betales i tillegg til husleien

**TV & Internett**

Er TV-abonnement inkludert?

- [x] Inkludert i husleien
- [ ] Leier må tegne TV-abonnement selv
- [ ] Betales i tillegg til husleien

Er internett inkludert?

- [x] Inkludert i husleien
- [ ] Leier må tegne internett-abonnement selv
- [ ] Betales i tillegg til husleien

**Vann og avløp**

Er vann og avløp inkludert?

◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

**Regulering av leie**

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

## 6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

○ Depositum ○ Garanti ◉ Ingen sikkerhet

## Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

**2 sett med nøkler. 2 til inngangsdør til leiligheten og 2 til inngangsdør til felles vaskerom med huseier.**

## 7. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Er røyking tillatt? ○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt? ◉ Ja ○ Nei

**Vedlikehold**

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventar i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

**Leieforholdets opphør**

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

**Gjensidig respekt for normal ro og orden. Ikke bruke vaskemaskin/ oppvaskmaskin når man ikke er tilstede i leiligheten eller på natt (sikkerhetshensyn).**

Kjente skader

**Normal slitasje og elde.**

Andre opplysninger

**Leiligheten er utstyrt med brannvarsling til alarmsentral - Sektor Alarm. Denne er plassert i leiligheten. I tillegg er det brannvarslere på felles vaskerom, kjøkken, stue og soverom. Brannslange er montert i felles vaskerom. Brannslokningsapparat står i hall og brannteppe ligger ved komfyr.**

**Parkering av bil blir på offentlig veien ovenfor eiendommen. Treplatting og hage på sørsiden av eiendommen er til leietakers disposisjon. Huseier vedlikeholder plen, bed, hekk etc.**

**Forsikring**

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likevel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

**Ordensregler**

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige

ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

### Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

### Fravikelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varsel kan tidligst sendes på forfallsdagen. Det skal fremgå at utkastelse vil bli begjært dersom boligen ikke fraflyttes, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse (fravikelse) kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

## Utleier

Fødselsnummer

[redacted]

Fornavn

**Hilde**

Etternavn

**Vilnes**

E-post

[redacted]

Mobilnummer

[redacted]

Adresse

**Fannebostadvegen 19**

Postnummer

**6423**

Poststed

**Molde**

# 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: 13250353 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Fannebostadvegen 19, 6423 Molde.
Gnr. 31, Bnr. 186, 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: 13250353
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2025

EiendomsMegler 1

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no