

# Skogvegen 48B

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 182/182 kvm  
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



# Skogvegen 48B

Flott 2-mannsbolig med god standard, garasje, utsikt og sentral beliggenhet

Adresse	Skogvegen 48B 6415 MOLDE
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 131 490,-
Totalpris	Kr 4 631 490,-
BRA-i/BRA Total	182/182 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1964
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Skogvegen 48 B!

Boligen, oppført i 1964, har et bruksareal på 182 m<sup>2</sup> fordelt på hovedetasje og kjeller. Hovedetasjen ble renoverert i 2010 med nytt kjøkken fra HTH, oppgradert bad og moderne overflater. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og garasje. Kjelleren har stue, soverom, kjøkken, bad og bod. Uteområdene består av sydvendt veranda med markterrasse og en nordvendt terrasse.

Eiendommen har gangavstand til skoler, barnehager og Moldemarka, samt kort vei til dagligvarebutikker og offentlig transport.

Velkommen til visning!

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Kjetil Gujord

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Vedlegg	41
Plantegning	42
Budgivning	126

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning











































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Fuglset øvre i Molde, rett nedenfor Romsdal videregående skole. Området er spesielt anbefalt for etablerere, familier med barn og godt voksne.

Det er gangavstand til Langmyra skole og Langmyra barnehage, samt kort avstand til flere andre skoler og barnehager i området. Dagligvarebutikker som Coop Prix Granlia og Bunnpris & Gourmet Fuglset ligger innenfor få minutters kjøreavstand.

Området har gode turmuligheter med nærhet til Moldemarka, som gir tilgang til skog og mark. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser ved Romsdal videregående skole kun 3 minutters gange fra eiendommen. Molde lufthavn, Årø, ligger også innenfor kort kjøreavstand, ca. 9 minutter.

Servicemuligheter inkluderer blant annet AMFI Roseby kjøpesenter, som ligger ca. 13 minutter unna med bil, og flere sports- og fritidsaktiviteter er tilgjengelige i nærheten, som Fuglsethallen og Langmyra skole med ballspill og fotballbane.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skogvegen 48B, 6415 MOLDE

### OPPDRAGSNUMMER

15-0136/26

### SELGER

John Inge Kristensen  
Karina Nøsen Kristensen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 26, bruksnummer 435, , ideell andel 1/1.  
Gårdsnummer 26, bruksnummer 188, sameietype realsameie, ideell andel 1/16.  
i Molde kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er E.

### TOMT

Eiet tomt på 374 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterrasse, singel, prydbusker, asfaltert gårdsplass etc.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 10.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

### BYGGEÅR

1964

### BYGGEMÅTE

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1964, fundamentert på fjell med en grunnmur av plass-støpt betong. Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon kledd med stående trekledning og eternittplater. Takkonstruksjonen er et pulttak bygget av tresperrer og tekket med asfalt takbelegg. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og gulv mot grunn består av betong. Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte koblede vinduer, mens hovedytterdøren er i teak. Eiendommen har en sydvendt veranda i betong og tre, med trapp ned til en markterrasse, samt en markterrasse mot nord. En integrert garasje er oppført med betonggulv, vegger i bindingsverk og en pulttakkonstruksjon.

Dreneringen er fra byggeåret, og overflatevann ledes bort fra bygningen ved naturlig avrenning og er tilkoblet et overvannssystem.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Et stuevindu har brennmerker på glasset på utside etter bruk av vinkelsliper. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder. På grunn av alder foreligger det økt risiko for punktering av isolerglass, slitasje på beslag og redusert tetthet over tid.

- Innvendig - Rom Under Terreng/kryprom/krypkjeller

Avvik: Ved befaring ble det registrert fukt i grunnen i kryprommene. Det ble også observert kokonger, dette er normalt forekommende i kryprom med høy fuktighet og indikerer i seg selv ikke skader. Fuktmålinger i tilgjengelige trekonstruksjoner viste verdier innenfor normalt nivå på befaringsdagen, og det ble ikke registrert synlige råte- eller fuktskader. Kryprom og konstruksjoner mot terreng er imidlertid generelt utsatte bygningsdeler med forhøyet risiko for fuktrelaterede skader over tid.

- Innvendig - Integrert garasje

Avvik: Døren mellom bolig og garasje tilfredsstiller ikke dagens krav til gasstetthet mellom garasje og oppholdsdel. Manglende gasstetthet kan medføre at eksosgasser og andre forurensninger fra garasjen transporteres inn i boligen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 16 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

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

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

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Deler av gulvet utenfor dusjsonen har motfall mot døren. Dusjsonen er avgrenset med bunnlist på ca. 40 mm, og vann som havner utenfor denne sonen har begrenset eller ingen mulighet til å ledes til sluket. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann derfor renne ut i tilstøtende rom. Det er også registrert svimerker i vinylbelegget etter teppe eller lignende.

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

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

Membran/tettesjikt er langt på veg brukt opp sin brukstid. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales som kortsiktig tiltak og vil ikke erstatte utlevd tettesjikt/membran.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Ventilasjon

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

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulv, vegger, himling og kjøkkeninnredning. Minikjøkkenet fremstår som eldre. Vann var ikke tilkoblet vasken på befaringsdagen, og funksjonen kunne derfor ikke kontrolleres.

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens alder og utførelse er ukjent. Dersom opprinnelig drenering fortsatt er i bruk, må denne anses å ha passert forventet levetid med god margin. Det ble registrert fukt i grunnen i krypprommene, noe som indikerer at det forekommer fuktpåvirkning mot grunnkonstruksjonene.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det ble registrert fukt/vann i grunnen i krypprommene ved befaringen. Forholdet indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng og kan ha sammenheng med terrengforhold, overflatevann og/eller dreneringens funksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger1

Beskrivelse: Flytting av bad 2010

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ja

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Skal være gjort av Rørlegger 1

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lyshaugen Elektro AS

Beskrivelse: Nytt sikringsskap

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kopi i sikringsskap.

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

Ja

Firmanavn: Holm Elektro AS

Beskrivelse: Ny i januar 2022 v/Holm Elektro AS

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse faglært tømmer/tak egeninnsats i samarbeid med nabo i 48A.

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjeller er ikke bruksendret for utleie.

Kommentar fra selger: Det meste av boligens hovedetasje ble renoverert i 2010.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Elbillader. Levering og montering av Zaptec Go elbillader med overspenningsvern. Utført av iElektro.

2024:

• Utskifting av utvendig frostsikker vannkran. Kilde: faktura fra Hellwig Rør AS.  
• Separering av overvann og spillvann. Oppgraving og separering av avløpssystem samt godkjenning fra Molde Vann og Avløp KF. Arbeidet utført av Rørlegger 1 Molde AS. Kilde: fremlagt faktura og kommunal godkjenning.

2023:

• Solskjerming. Levering og montering av utvendig screen/solskjerming.

2022:

• Utbedring av tilsynsrapport og dokumentasjon overført til Boligmappa.

2015:

• Quooker kokende-vannkran. Levering av Quooker Basic krom.

2010:

• Store deler av hovedetasjen renoverert.

- Fremlagte plantegninger viser omdisponering av planløsning med nytt kjøkken, bad/WC og innredning. Kilde: fremlagte tegninger og egenerklæring.
- Flytting av bad med oppgradering av membran/tettesjikt/sluk. Utført av faglært rørlegger. Kilde: egenerklæring.
- Nytt sikringsskap montert av Lyshaugen Elektro AS. Kilde: egenerklæring.
- Kjøkkeninnredning fra HTH/BSN Interiør AS.

1984:

- Tilbygg med garasje og boder samt utgraving av kjeller. Godkjent av Molde kommune.

1965:

- Fasadeforandringer, terrasseutførelse og innredning av kjellerrom. Godkjent av Molde Bygningsråd.
- Fasadeforandringer, terrasseutførelse og innredning av kjellerrom. Godkjent av Molde Bygningsråd.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligområde

Eiendommen følger reguleringsplan 'Reg.endr. for området Østbo borettslag, Kvernvegen., Torleifvegen., Birkelandvegen, Fuglsetbakken og Frænavegen' (plan-ID 0573). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligområde.. 20.08.1974

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 374 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

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

Eiendommen er omfattet av hensynssone S\_130 i kommuneplanen, som innebærer byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone S\_130 (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass).

## OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring som hovedoppvarmingskilder.

Oppvarmingssystemet inkluderer en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen, elektriske varmekabler i entré, kjellerstue, soverom i kjeller og badet i hovedetasjen, samt vedfyring i stuen. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

## PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en integrert garasje med et areal på ca. 20 m<sup>2</sup>. Det er installert en Zaptec Go elbillader med overspenningsvern, montert i 2026.

Ellers parkering på egen tomtegrunn.

## VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

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

## BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) - 14 min gange

Mobarn Høgnakken barnehage (1-5 år) - 18 min gange

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Kviltorp skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Sellanrå skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) - 21 min gange

Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Molde kommune opplyser om at et verken foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad i deres arkiver. Videre opplyser kommunen om at det foreligger en midlertidig brukstillatelse på tilbygget.

Meglerforetaket gjør deg oppmerksom på at godkjente tegninger fra Molde kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

Soverom har blitt omgjort til bad. Badet har blitt fjernet og omgjort til et større kjøkken. Det ene soverommet har blitt fjernet for å få en større stue.

Meglerforetaket gjør deg oppmerksom på at godkjente tegninger fra Molde kommune avviker fra fasade. Det er påbygd veranda på sør fasaden.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS opplyser om at det er avvik på fyringsanlegget. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300mm.

Trapp er fjernet mellom etasjene og kjeller framstår derfor som en egen boenhet. Dette er ikke omsøkt som egen boenhet. Areal i kjeller er omsøkt og godkjent hos kommune og samsvarer med originale tegninger.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

#### **RADONMÅLING**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger i boligen. Boligen er oppført før det ble krav om radonsperre og radonforebyggende tiltak i nye bygninger. Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om radonnivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier kan det være behov for radonreduserende tiltak.

## INNHold

1. Etasje:

BRA-i 125 kvm: Entré, gang, garasje, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

TBA 38 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 57 kvm: Stue, soverom, gang, kjøkken, bad, bod og kryperom

## STANDARD

Kjøkken 1. etasje (Stue/Kjøkken):

HTH kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har 3-stavs parkett på gulv, malte slette vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Det er installert quooker for kokende vann og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, dampovn, koketopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Minikjøkken fra eldre årgang. Rommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malt panel i taket. Gulvet har sluk. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ifølge selger skal vann kobles til vasken før visning.

Bad 1. etasje:

Badet ble ifølge selger oppusset i 2010. Det har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte under dør.

Bad kjeller:

Bad fra byggeår med vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er avtrekk via fuktstyrt vifte, men rommet mangler tilluft.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedetasjen er det hovedsakelig 3-stavs parkett, med laminatgulv i entré. I underetasjen er det laminat i stue, teppebelegg på soverom og gang, vinylbelegg i kjøkkenet og betonggulv i boden.

Vegger: I hovedetasjen er det en kombinasjon av Smartpanel-plater og malte slette overflater, samt en slemmet og malt murvegg i stuen. I underetasjen er det smartpanel plater, tapet og malte plater.

Himling: Malte overflater i hovedetasjen og tak-ess plater i underetasjen. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med plastledninger. Fordelerstokker er plassert synlig i kryperom under boligen. Hovedstoppekran er plassert i vegg i stuen i kjelleren.

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

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

- Oppvarming: Boligen oppvarmes med varmepumpe i hovedetasje, gulvvarme i entré, kjellerstue, soverom i kjeller og badet i hovedetasje. Det er i tillegg vedfyring i stuen i hovedetasje.

- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe plassert i stue i hovedetasje, fabrikkert i 2019. Sist service ble ifølge selger utført i 2024.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 144 liter fra byggeår/eldre årgang, plassert i kjøkken i underetasje.

Rommet har sluk.

- Elektrisk anlegg: Renovert sikringskap med automatsikringer fra 2010, plassert i entré. Elk kontroll ble utført i 2022, og dokumentasjon for retting av avvik foreligger. Det eksisterer samsvarserklæring.

- Skorstein: Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag og er ført opp minimum 80 cm over

mønenivå.

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### AREALER

BRA - i: 182 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 182 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Stue, soverom, gang, kjøkken, bad, bod og kryperom

1. etasje

BRA-i: 125 m<sup>2</sup> Entré, gang, garasje, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Garasje er på ca 20 kvm ink veggarealet mellom garasje og boligrom. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte tegninger og vedtak dokumenterer at kjellerinnredning og senere tilbygg er omsøkt og godkjent, men det er ikke

fremlagt dokumentasjon som viser at dagens kjellerløsning er godkjent som egen utleieenhet. Eventuell videre avklaring av

lovlig bruk må skje gjennom kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold ved eiendommen på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon. Det foreligger midlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk og planløsning fullt ut samsvarer med kommunalt godkjente tegninger. Kjellern benyttes i dag som egen boenhet, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at slik bruk er godkjent av kommunen, internt trapp er tatt ned og etasjeskiller er tettet. Eventuell videre avklaring anbefales utført av kjøper gjennom kommunen og eller eiendomsmegler.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 843,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 4 976,54 kr

Feiing: 714,44 kr

Renovasjon: 5 745,00 kr

Vann: 4 507,08 kr

### EIENDOMSSKATT

Kr 9 518,- pr 2025

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 963 986,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 855 944,- som sekundærbolig for 2024

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

### OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 112 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 131 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 631 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2014/646620-3/200 04.08.2014

#### BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 636  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1684

2016/57810-1/200 21.01.2016

#### SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 125/374

#### GRUNNBOKSDATO

23.06.2026

#### FORSIKRINGSSLSKAP

Fremtind

### DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

Eiendommen er del av et realsameie for boligene rundt. Det tilkommer en kostnad på kr 1.200 kr pr mnd., som går til brøyting, strøing, plenklipping, samt tv- og internett.

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

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

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

#### LEGALPANT

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

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.06.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

## **MEGLER**

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

## **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 42 500 (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. §

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **VEDLEGG**

Plantegning innredning/bruk  
Selger egenerklæring  
Tilstandsrapport  
Hus- og plantegninger  
Midlertidig brukstillatelse tilbygg  
Kommunale opplysninger  
Matrikkelrapport  
Grunnkart  
Utsnitt av kommuneplanen m/tegnforklaring  
Kommuneplanens bestemmelser  
Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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

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

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

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

SKOGVEGEN 48B

Plantegning innredning/bruk

Selger egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegninger

Midlertidig brukstillatelse tilbygg

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Utsnitt av kommuneplanen m/tegnforklaring

Kommuneplanens bestemmelser

Energiattest

# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0136/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karina Nøsen Kristensen	John Inge Kristensen
Gateadresse	
Skogvegen 48B	
Poststed	Postnr
MOLDE	6415
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KNK, JIK

1

Document reference: 15-0136/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse faglært tømrer/tak egeninnsats i samarbeid med nabo i 48A.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller er ikke bruksendret for utleie.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Det meste av boligens hovedetasje ble renoveret i 2010.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Nøsen Kristensen	d31af629ffeae6338ae3c0 e5b42ff173f98fee5a	04.06.2026 15:19:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Inge Kristensen	00e44b1e4f46838c017ef 066541dfdce6783c5c2	04.06.2026 15:02:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0136/26

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

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Skogvegen 48B , 6415 MOLDE  
 MOLDE kommune  
 gnr. 26, bnr. 435

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2423

Eiendomsverdi ref nr: CP9607

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD  
TAKSERING AS

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1964. Bygningen er oppført med grunnmur av betong støpt mot fjell. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning og eternittplater. Taket har pulttakkonstruksjon av tresperrer og er tekket med asfalt takbelegg som ifølge eier er fra 2012/2013. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, og gulv mot grunn består av betongkonstruksjoner støpt direkte mot grunnen ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte koblede vinduer. Boligen har integrert garasje oppført i tilknytning til boligen.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har pulttak tekket med asfalt takbelegg fra ca. 2012/2013. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med stående trekledning og eternittplater. Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte koblede vinduer. Boligen har veranda mot sør med tilhørende markterrasse samt markterrasse mot nord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hoveddetasjen hovedsakelig av parkettgulv, laminatgulv, malte overflater og Smartpanel. I underetasjen er det laminatgulv, teppebelegg, vinylbelegg og betonggulv. Vegger er utført med Smartpanel, tapet og malte plater. Himlinger består hovedsakelig av malte overflater og Tak-ess plater. Boligen har teglsteinspipe med ildsted i stuen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i hovedetasjen som ble modernisert i 2010. Badet er innredet med flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, innfelte spotlights, baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. I underetasjen er det eldre bad med vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og Tak-ess plater i himling.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasjen ble fornyet i 2010 med kjøkkeninnredning levert av HTH/BSN Interiør AS. Underetasjen har eget kjøkken med vinylbelegg på gulv, malte platevegger og eldre minikjøkkenløsning med oppvaskkum og kokeplate.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannforsyning via plastrør i rør-i-rør-system. Avløpsledninger er delvis modernisert gjennom separering av overvann og spillvann i 2024. Oppvarming skjer ved varmepumpe, elektriske varmekabler og vedfyring. Sikringsskap ble skiftet i 2010. Det er installert Zaptec Go elbillader med overspenningsvern i 2026.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasser, gårdsplass og adkomstarealer. Overflatevann ledes bort fra bygningen ved naturlig avrenning og tilkoblet overvannssystem. Grunnmuren er oppført i

betong mot fjell.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger i boligen. Boligen er oppført før det ble krav om radonsperre og radonforebyggende tiltak i nye bygninger. Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om radonnivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier kan det være behov for radonreducerende tiltak.

Kjeller er innredet og benyttet som egen boenhet. Den opprinnelige innvendige trappen mellom hovedetasje og kjeller er fjernet. Tiltaket er ikke omsøkt eller byggemeldt, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning som separat boenhet. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav i teknisk forskrift, herunder krav til bruksendring, brannskille, takhøyde, lydisolasjon og ventilasjons etc.

Rekkverket på balkong/terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, og åpningene i rekkverket er større enn det som tillates etter gjeldende forskrifter. Mangelfull rekkverkshøyde og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Dersom man ønsker et sikkerhetsnivå tilsvarende dagens krav, anbefales det å oppgradere rekkverket med tilstrekkelig høyde og redusere åpningene slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

På fasader er det ne steder benyttet bygningsplater som inneholder asbest (eternitt plater). Platene fremstår i hovedsak som faste og uten synlige skader, men materialtypen er helsefarlig ved innånding av støv. Asbestholdige materialer er i seg selv ikke helsefarlige så lenge platene er hele og ikke bearbeides. Ved eventuell ombygging, rivning eller skade på platene kan det frigjøres asbeststøv, som er helseskadelig. Eventuelle arbeider på eller fjerning av platene må utføres i henhold til gjeldende regelverk. Kostnader til spesialhåndtering og deponering må påregnes ved tiltak.

Brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke etablert brannvegg ført over tak, og det er registrert åpninger mellom boenhetene via kryprom. Forholdet er normalt for byggets alder, men medfører økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene sammenlignet med dagens byggeskikk. Oppgradering kan vurderes i forbindelse med fremtidige ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

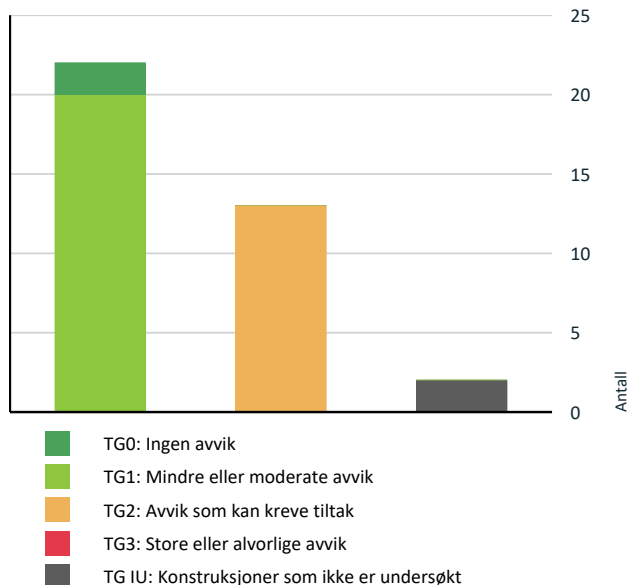
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte tegninger og vedtak dokumenterer at kjellerinnredning og senere tilbygg er omsøkt og godkjent, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens kjellerløsning er godkjent som egen utleieenhet. Eventuell videre avklaring av lovlig bruk må skje gjennom kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng/kryprom/krypkjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Integrrert garasje [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1964

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

### Anvendelse

### Standard

Boligen har gjennomgått flere moderniseringer og fremstår med en standard som er høyere enn byggeåret tilsier. Hovedetasjen ble i stor grad renoveret i 2010 med nytt kjøkken, flytting og oppgradering av bad, oppgradering av elektrisk anlegg og modernisering av innvendige overflater. Kjøkkeninnredningen er levert av HTH/BSN Interiør. Badet i hovedetasjen har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og moderne innredning. Underetasjen har i hovedsak eldre overflater og enklere standard enn hovedetasjen.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt som jevnlig vedlikeholdt. Takteking, utvendige beslag og kledning fremstår i tilfredsstillende stand sett opp mot alder. Det er utført løpende oppgraderinger av tekniske installasjoner, utvendig solskjerming, elbillader, vanninstallasjoner og avløpssystem. Enkelte bygningsdeler har naturlig aldersslitasje og vedlikeholdsbehov som må forventes ut fra bygningens alder.

## Tilbygg / modernisering

1965	Modernisering	1965 – Fasadeforandringer, terrasseutførelse og innredning av kjellerrom. Godkjent av Molde Bygningsråd. Kilde: kommunalt vedtak og tegninger.
1984	Modernisering	1984 – Tilbygg med garasje og boder samt utgraving av kjeller. Godkjent av Molde kommune. Kilde: byggetillatelse og tegninger.
2010	Modernisering	2010 – Store deler av hovedetasjen renoveret.  Fremlagte plantegninger viser omdisponering av planløsning med nytt kjøkken, bad/WC og innredning. Kilde: fremlagte tegninger og egenerklæring.
2010	Modernisering	2010 – Flytting av bad med oppgradering av membran/tettesjikt/sluk. Utført av faglært rørlegger. Kilde: egenerklæring.
2010	Modernisering	Nytt sikringskapp montert av Lyshaugen Elektro AS. Kilde: egenerklæring.
2010	Modernisering	2010 – Kjøkkeninnredning fra HTH/BSN Interiør AS. Faktura/ordrebekreftelse på kjøkkenleveranse på kr 181.300 inkl. mva. Kilde: fremlagt faktura fra BSN Interiør AS / HTH Molde.
2015	Modernisering	2015 – Quooker kokende-vannkran. Levering av Quooker Basic krom. Kilde: fremlagt faktura fra Quooker Norge AS.
2022	Modernisering	2022 – Utbedring av tilsynsrapport og dokumentasjon overført til Boligmappa. Kilde: faktura fra Holm Elektro AS.
2023	Modernisering	2023 – Solskjerming. Levering og montering av utvendig screen/solskjerming. Kilde: faktura fra HD Solskjerming AS.
2024	Modernisering	2024 – Utskifting av utvendig frostsikker vannkran. Kilde: faktura fra Hellwig Rør AS.
2024	Modernisering	2024 – Separering av overvann og spillvann. Oppgraving og separering av avløpssystem samt godkjenning fra Molde Vann og Avløp KF. Arbeidet utført av Rørlegger 1 Molde AS. Kilde: fremlagt faktura og kommunal godkjenning.
2026	Modernisering	2026 – Elbillader. Levering og montering av Zaptec Go elbillader med overspenningsvern. Utført av iElektro. Kilde: faktura datert 12.03.2026.

## UTVENDIG

### Takteking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

## Beskrivelse

Boligen har takteking av asfalt takbelegg fra 2012/2013 ifølge eier. Nåværende takteking er lagt over eksisterende takbelegg. Taket er besiktiget fra takflaten. Takbelegget fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til lekkasjer ved befaringen. Det er registrert noe begroing ved enkelte gjennomføringer samt behov for overflatebehandling av enkelte beslag. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.

## TG I Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen. Det er utført separering av overvanns- og spillvannsledninger. Takvann og overflatevann ledes til overvannsledning, mens spillvann ledes i separat ledning til kommunalt nett. Arbeidet er dokumentert og kommunalt godkjent.

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

## TG I Skorstein over tak

### Beskrivelse

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

## TG I Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med stående bordkledning og eternitplater fra byggeår. Musesperre er ikke registrert montert. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand sett opp mot alder. Selger opplyser at det ikke har vært registrert museproblemer.

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

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har pulttak med takkonstruksjon av tresperrer fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å inspisere oppbygning, materialbruk eller utførelse. Vurderingen er derfor begrenset til observasjoner fra tilgjengelige innvendige og utvendige flater. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet settes tilstandsgrad TGIU. Det ble ikke registrert forhold som indikerer skader eller avvik ved befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og ett trevindu med koblaglass. Vinduer er fra byggeår og fra 80-tallet hovedsaklig. Det er skiftet et glass i et vindu i stue mot sør. Nytt trevindu i badet i 2010 når badet ble oppusset.

Badvindu og glass i stuevindu som er skiftet er TG1.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringsstidspunktet. Et stuevindu har brennmerker på glasset på utside etter bruk av vinkelsliper. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder. På grunn av alder foreligger det økt risiko for punktering av isolerglass, slitasje på beslag og redusert tetthet over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av vinduene for å opprettholde funksjon og levetid. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje. Ved eventuell punktering av glass vil utskifting av isolerglass eller hele vindusenheter kunne bli nødvendig.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør som hovedinngangsdør, malt balkongdør i tre med koblaglass med utgang fra stue. Mat kjellerdør fra 90-tallet. Dørene er i normal god stand sett i forhold til alder.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i betong tre på ca. 6 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Fra veranda er det trapp ned til markterrasse på ca 22 kvm. Mot nord er det markterrasse på ca 10 kvm.

Spilerekverk har åpninger på større en 20 mm. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

I hovedetasjen er gulvene hovedsakelig belagt med 3-stavs parkett. I entré er det laminatgulv med elektrisk gulvvarme. Veggene er utført med en kombinasjon av Smartpanel-plater og malte slette overflater. Veggene i stuen mot vest er utført som murvegg som er slemmet og malt. Himlingene er utført med malte overflater.

I underetasje er det laminat på gulvet i stue, teppebelegg på soverommet og gang, i kjøkkenet er det vinylbelegg, betonggulv i boden. Veggene har smartpanel plater, tapet og malte plater. Tak-ess plater i himling.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, bruk og vedlikeholds nivå. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold utover det som kan forventes ved normal bruk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

#### 1. etasje:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 9 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er teglsteinspipe fra byggeår og montert ildsted i boligen. Sotluke er plassert bak utforing på kjøkken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering. Ifølge opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning er det registrert en anmerking ved fyringsanlegget knyttet til at avstanden fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm. Det er ikke registrert fyringsforbud på anlegget. Siste tilsyn ble utført 08.01.2026 og siste feiing 01.10.2025.

Eldre teglsteinspiper har normalt behov for oppgradering over tid. Montering av nytt innerrør anbefales som et fremtidig vedlikeholdstiltak.

MERK: Takstmannen foretar ikke kontroll av pipe, ildsteder eller krav til disse. Kontroll og vurdering av fyringsanlegg er tillagt brann- og feiervesenet. Pipe og ildsted tilstandsvurderes ikke da dette ikke omfattes av Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng/kryprom/krypkjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Deler av underetasjen ligger under terreng og har påførende innvendige vegger mot grunnmur. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da det er tilgang til to kryprom/bakkjeller under konstruksjonen. Det ble registrert fukt i grunnen i kryprommene. Selv om det ikke ble registrert skader eller unormale fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner på befaringsdagen, representerer forholdet en økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid. Forholdet er derfor gitt TG2.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert fukt i grunnen i kryprommene. Det ble også observert kokonger, dette er normalt forekommende i kryprom med høy fuktighet og indikerer i seg selv ikke skader. Fuktmålinger i tilgjengelige trekonstruksjoner viste verdier innenfor normalt nivå på befaringsdagen, og det ble ikke registrert synlige råte- eller fuktskader. Kryprom og konstruksjoner mot terreng er imidlertid generelt utsatte bygningsdeler med forhøyet risiko for fuktrelaterede skader over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å opprettholde god ventilasjon og foreta jevnlig kontroll av kryprommene for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene. Dersom fuktbelastningen øker over tid, kan dette medføre risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på trekonstruksjonene. Forholdet er vurdert til TG2 på grunn av registrert fukt i grunnen og den generelle risikoen som følger konstruksjonstypen.



Fuktmåling i etasjeskiller i fra kryprom. Ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling i etasjeskiller i fra kryprom. Ikke utslag på fukt.



I det minste kryprommet lengst øst er noe vann i grunnen, lite omfang.

## TG 2 Integriert garasje

### Beskrivelse

Garasjen er integrert i boligen og har et areal på ca. 20 m<sup>2</sup> inkludert veggtykkelsen mellom bolig og garasje. Konstruksjonen består av betonggulv mot grunn, vegger i bindingsverk og pulttakkonstruksjon med synlige trebjelker. Garasjen er innredet som et enkelt oppbevaringsrom med manuell isolert leddport, vindu og elektrisk belysning. Overflater og konstruksjoner fremstår i hovedsak fra byggeår eller eldre dato med unntak av garasjeport.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren mellom bolig og garasje tilfredsstillende ikke dagens krav til gasstetthet mellom garasje og oppholdsdel. Manglende gasstetthet kan medføre at eksosgasser og andre forurensninger fra garasjen transporteres inn i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere en dørkonstruksjon som tilfredsstillende dagens krav til tetthet mellom garasje og bolig dersom man ønsker et sikkerhetsnivå tilsvarende dagens standard. Inntil dette eventuelt utbedres bør man være oppmerksom på risikoen for luftlekkasjer mellom garasje og bolig, spesielt ved oppbevaring eller bruk av kjøretøy og motorisert utstyr i garasjen.

## Oppvarming

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen oppvarmes med varmepumpe i hovedetasje, gulvvarme entré, kjellerstue, soverom i kjeller og badet i hovedetasje, ellers er det vedfyring i stuen i hovedetasje.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet ble ifølge selger oppusset i 2010, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmann. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling med innfelte spotlights.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klemt under klemring. Det er heller ikke synlig membran mellom sluk og klemring, membran kan være klemt under klemring selv om dette ikke er synlig fra sluken. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

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

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

##### 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.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS2, hvor det ble registrert et fuktinnhold i bunnsvill på ca. 10,5 vektprosent. Måleresultatet ligger isolert sett innenfor et tørt nivå for treverk, sett opp mot at kritisk grense for risiko for mikrobiell vekst normalt anses å ligge omkring 17–20 vektprosent. Til sammenligning ligger fibermetningspunktet for treverk på ca. 30 vektprosent.

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

## KJELLER > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Belegg på vegger og tak-ess plater.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Deler har gulvet utenfor dusjen har motfall mot døren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Deler av gulvet utenfor dusjsonen har motfall mot døren. Dusjsonen er avgrenset med bunnlist på ca. 40 mm, og vann som havner utenfor denne sonen har begrenset eller ingen mulighet til å ledes til sluket. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann derfor renne ut i tilstøtende rom. Det er også registrert svimerker i vinylbelegget etter teppe eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller vannsøl. Dette kan føre til fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og rom. Svimerkene vurderes som et kosmetisk forhold uten vesentlig betydning for gulvets funksjon. TG2.



Oversiktsbilde av gulvet.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Belegg på vegger som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

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

Membran/tettesjikt er langt på veg brukt opp sin brukstid. Installering av tett dusjkabinett anbefales som kortsiktig tiltak og vil ikke erstatte utlevd tettesjikt/membran.

## 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.

Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.



Sluk. Vinylbelegg er ført ned i sluken og klemt under klemring.

KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

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



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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, malte slette vegger, tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2010. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert stekeovn, dampovn, koketopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er installert quooker for kokende vann fra vask. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

### MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved reovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak. Minikjøkken fra eldre årgang. Det ikke koblet vann på vasken per nå, dette skal ifølge selger kobles opp før visning. Gulvet har sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulv, vegger, himling og kjøkkeninnredning. Minikjøkkenet fremstår som eldre. Vann var ikke tilkoblet vasken på befaringsdagen, og funksjonen kunne derfor ikke kontrolleres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og innredning må påregnes løpende vedlikehold og oppgradering ut fra alder, slitasje og ønsket standard. Det anbefales å kontrollere at vanninstallasjonen fungerer tilfredsstillende etter at vasken er tilkoblet. Videre oppgradering eller utskifting av innredning må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere forsert avtrekk til friluft eller oppgradere til ventilasjonsløsning med bedre avtrekkseffekt. Uten tiltak kan økt fukt og luktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom forekomme over tid. Løsningen fungerer for normal bruk, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard for kjøkkenventilasjon, hvor avtrekk fra kokesone normalt føres direkte til friluft, eventuelt i kombinasjon med balansert ventilasjon i nyere bygg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med plastledninger. Fordelerstokker er plassert synlig og tilgjengelig i kryprom under boligen. Hovedstoppekran er plassert i vegg i stue i kjeller mot øst.

Fordelerstokkene er montert i rom uten sluk og uten godkjent vanntett sjikt på vegger og gulv. Ved en eventuell lekkasje fra koblinger eller fordelerstokk vil vannet ikke ledes til sluk, men kan filtreres ned i grunnen og omkringliggende konstruksjoner. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse for plassering av åpne fordelerstokker.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller tegn til skader ved befaringen. Fordelerstokkene er plassert i et kryprom hvor en eventuell lekkasje i stor grad vil kunne renne ned i grunnen, noe som reduserer risikoen for direkte skade på innredede oppholdsrom. Likevel vil en lekkasje kunne medføre fuktbelastning på konstruksjoner og vanskeliggjøre tidlig oppdagelse av vannskader. Det anbefales jevnlig kontroll av fordelerstokker og koblinger, samt vurdering av tiltak som forbedrer lekkasjesikringen dersom anlegget bygges om eller oppgraderes. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens krav, men løsningen anses å fungere etter sin hensikt slik den fremstår på befaringsdagen.

#### INFO:

Levetiden for rør-i-rør systemer varierer, men man kan forvente at de varer i rundt 50 år, avhengig av materialer og forhold. Rørmateriale, belastning, vannkvalitet og vedlikehold påvirker levetiden. Ifølge SINTEF har vannrør en teknisk levetid på 15-100 år.



Rør-i-rør med åpen fordelerstokk i kryprom.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, eksakt alder er ikke kjent. Det meste av avløpsledninger er skiftet. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i hovedetasje, fabrikkert i 2019. Sist service utført i 2024 ifølge selger, da varmepumpe ble hevet og intertrapp ble fjernet.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på 144 liter fra byggeår/eldre årgang, plassert i kjøkken i underetasje. Rommet har sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge berederen fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres lekkasjer eller andre symptomer på svikt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje eller plutselig funksjonssvikt over tid, og fremtidig utskifting bør forventes.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Renvert sikringsskap med automatsikringer, utført i 2010. Sikringsskap plassert i entré. Elkontroll utført i 2022, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedet. Dokumentasjon for retting av avvik foreligger.

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

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

### 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

### Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet og elkontroll fra 2022.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## TG 2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Boligen er oppført i 1964. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om dreneringssystemets alder, utførelse eller eventuelle utskiftninger. Dreneringen er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep, og tilstanden er derfor vurdert ut fra alder, tilgjengelige observasjoner og normal byggeskikk fra oppføringstiden.

På oppføringstidspunktet var det vanlig å benytte drenerør av betong eller tegl omgitt av drenerende masser, kombinert med asfaltstrykning (goudron) på utsiden av grunnmuren som fuktbeskyttelse. Slike løsninger har ofte begrenset levetid sammenlignet med moderne dreneringssystemer. De drenerende massene kan over tid miste sin funksjon, og asfaltstrykningen gir normalt ikke en fullstendig vanntett beskyttelse mot fuktinntrengning.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens alder og utførelse er ukjent. Dersom opprinnelig drenering fortsatt er i bruk, må denne anses å ha passert forventet levetid med god margin. Det ble registrert fukt i grunnen i krypprommene, noe som indikerer at det forekommer fuktpåvirkning mot grunnkonstruksjonene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre eller utilstrekkelig drenering øker risikoen for fuktvandring inn mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid medføre fuktskader, dårligere inneklime og redusert levetid på bygningsdeler i kontakt med grunnen. Det anbefales å overvåke forholdet og vurdere nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktgjennomslag, lukt eller skader på innvendige overflater. På grunn av alder og utførelse, samt registrert fukt i grunnen, vurderes forholdet til TG2.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen er fundamentert på fjell og har grunnmur av plass-støpt betong fra byggeår. Grunnmuren fremstår som en tradisjonell konstruksjon for oppføringstiden og er stedvis synlig både utvendig og i kryprom/underetasje.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt/vann i grunnen i krypprommene ved befaringen. Forholdet indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng og kan ha sammenheng med terrengforhold, overflatevann og/eller drenerings funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, eksempelvis forbedret overflateavrenning, lokale drenerende tiltak eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet vedvarer over tid, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng. TG2.

## TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger i boligen. Boligen er oppført før det ble krav om radonsperre og radonforebyggende tiltak i nye bygninger. Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om radonnivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Ved forhøvede verdier kan det være behov for radonreducerende tiltak.

Kjeller er innredet og benyttet som egen boenhet. Den opprinnelige innvendige trappen mellom hovedetasje og kjeller er fjernet. Tiltaket er ikke omsøkt eller byggemeldt, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning som separat boenhet. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav i teknisk forskrift, herunder krav til bruksendring, brannskille, takhøyde, lydisolasjon og ventilasjons etc.

Rekkverket på balkong/terrasse tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, og åpningene i rekkverket er større enn det som tillates etter gjeldende forskrifter. Mangelfull rekkverkshøyde og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn. Dersom man ønsker et sikkerhetsnivå tilsvarende dagens krav, anbefales det å oppgradere rekkverket med tilstrekkelig høyde og redusere åpningene slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

På fasader er det ne steder benyttet bygningsplater som inneholder asbest (eternitt plater). Platene fremstår i hovedsak som faste og uten synlige skader, men materialtypen er helsefarlig ved innånding av støv. Asbestholdige materialer er i seg selv ikke helsefarlige så lenge platene er hele og ikke bearbeides. Ved eventuell ombygging, rivning eller skade på platene kan det frigjøres asbeststøv, som er helseskadelig. Eventuelle arbeider på eller fjerning av platene må utføres i henhold til gjeldende regelverk. Kostnader til spesialhåndtering og deponering må påregnes ved tiltak.

Brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke etablert brannvegg ført over tak, og det er registrert åpninger mellom boenhetene via kryprom. Forholdet er normalt for byggets alder, men medfører økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene sammenlignet med dagens byggeskikk. Oppgradering kan vurderes i forbindelse med fremtidige ombyggings- eller rehabiliteringsarbeider.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

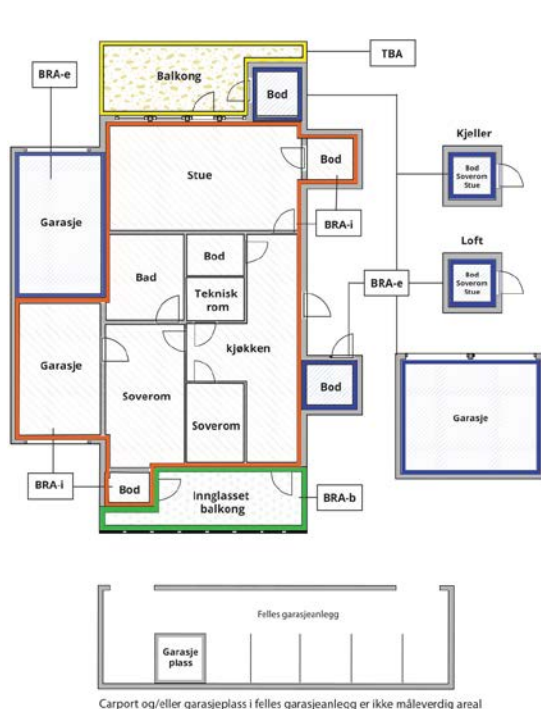
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	125			125	38
Kjeller	57			57	
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, garasje, 2 soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Stue, soverom, gang, kjøkken, bad, bod, kryperom		

### Kommentar

Garasje er på ca 20 kvm ink veggarealet mellom garasje og boligrom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Fremlagte tegninger og vedtak dokumenterer at kjellerinnredning og senere tilbygg er omsøkt og godkjent, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens kjellerløsning er godkjent som egen utleieenhet. Eventuell videre avklaring av lovlig bruk må skje gjennom kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold ved eiendommen på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk og planløsning fullt ut samsvarer med kommunalt godkjente tegninger. Kjellern benyttes i dag som egen boenhet, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at slik bruk er godkjent av kommunen, interntrepp e tatt ned og etasjeskiller er tettet. Eventuell videre avklaring anbefales utført av kjøper gjennom kommunen og eller eiendomsmegler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	John Inge Kristensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	435		0	374.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skogvegen 48B

### Hjemmelshaver

Kristensen John Inge, Kristensen Karina Nøsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde, rett nedenfor Romsdal videregående skole. Det er gangavstand til barneskole og barnehage, og nærhet til Moldemarka og Molde sentrum. Området har god bussforbindelse og kort vei til dagligvarebutikker.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterrasse, singel, prydbusker, asfaltert gårdsplass etc.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

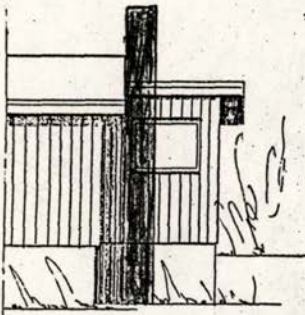
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP9607>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

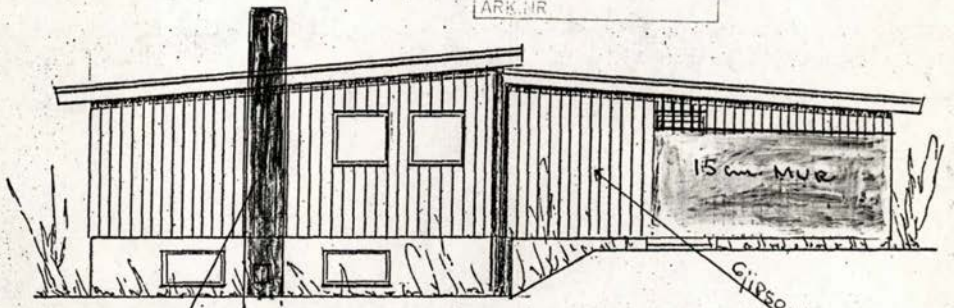
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

KORR. TEIININGEN

BYGNINGSSJEFEN  
I MOLDE  
10.03.1987  
ARK. NR.



FASADE MOT SYD

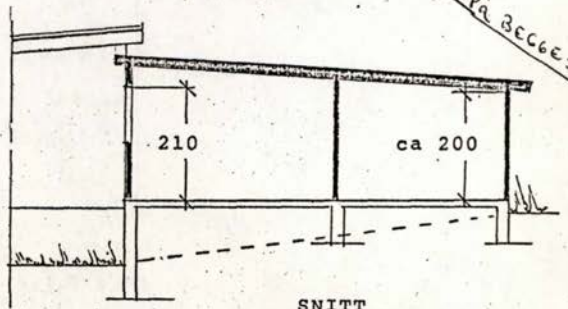


FASADE MOT ØST

LECA MURPIPE

GIPSNETT PÅ BEGGE SIDER

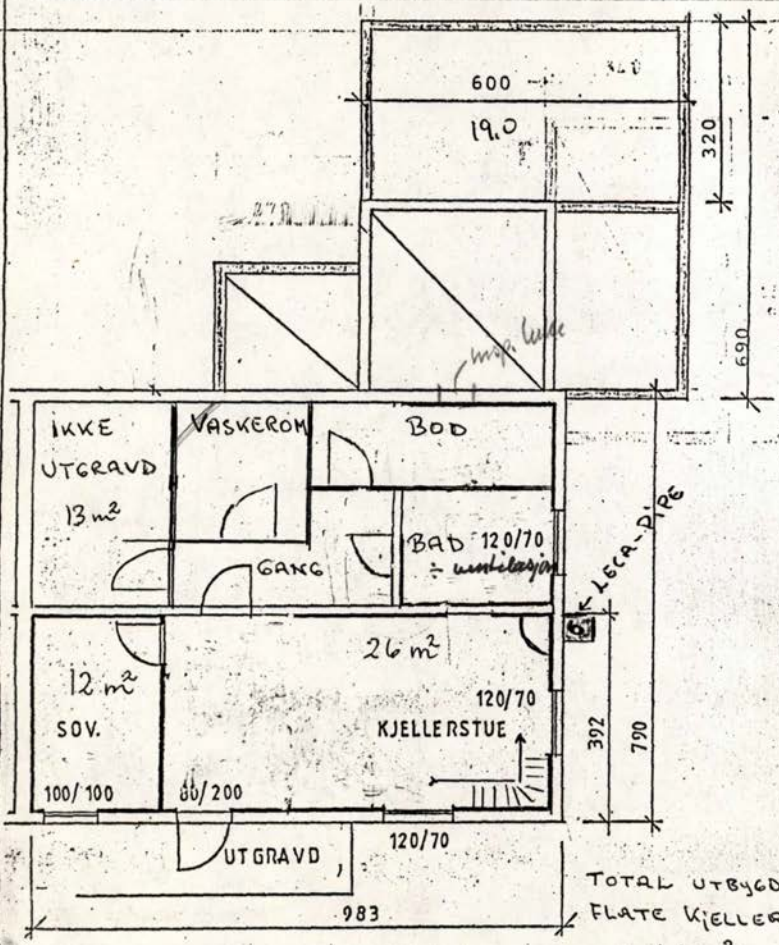
GARASJE:  
himling 12 mm gips  
vegg mot bolig 12 mm pernit



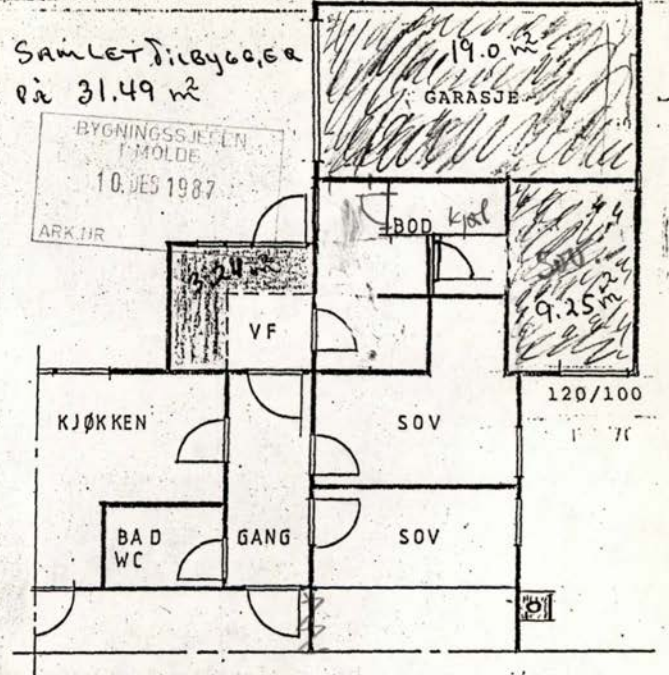
SNITT

Eivind KRISTENSEN  
SKOGVEGEN 48B  
6400 MOLDE

MÅL 1 : 100



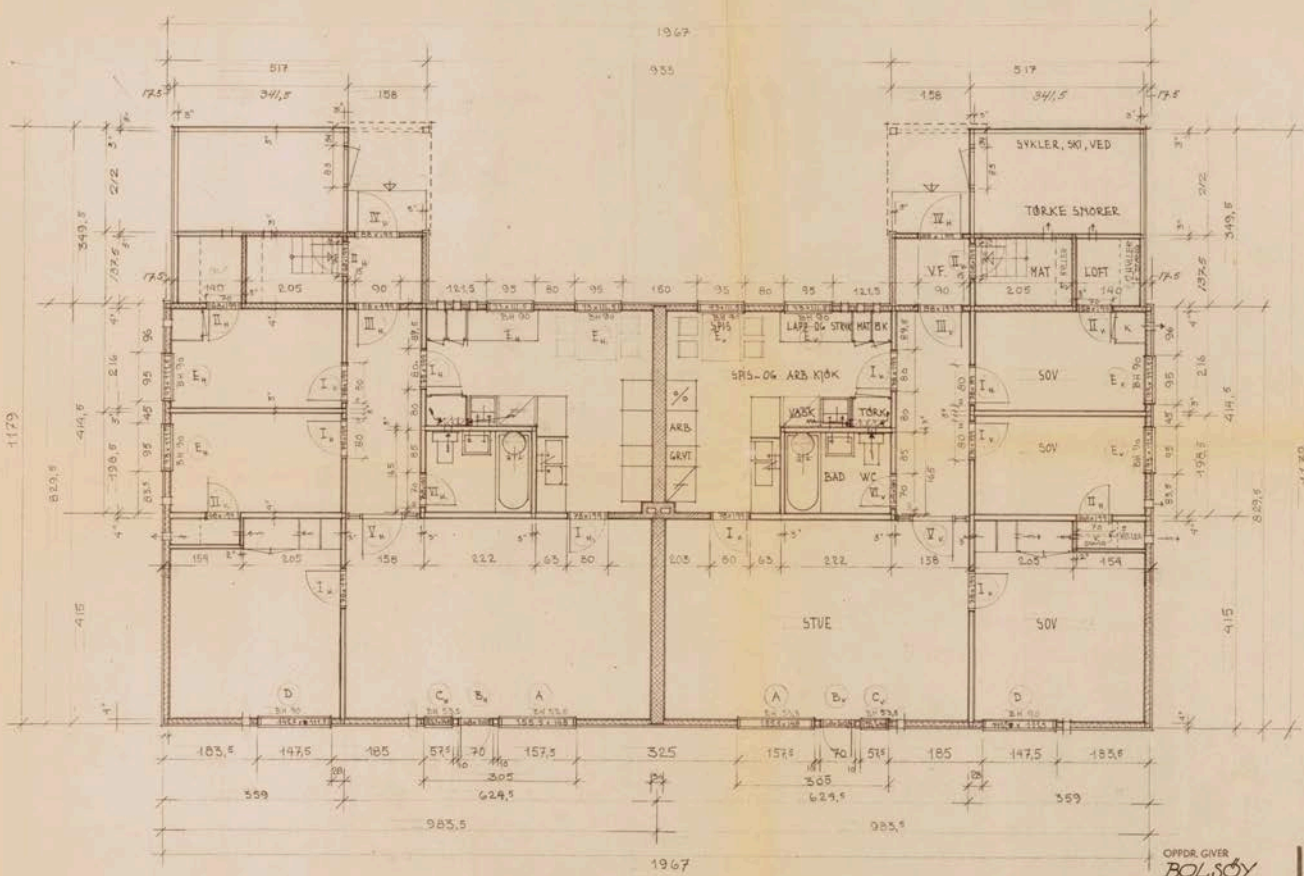
PLAN KJELLER  
ROMINDELING



PLAN 1. ETG.  
GARASJE / UTVIDELSE VINDFANG

Eivind KRISTENSEN  
SNOGVEGEN 48 B  
6400 MOLDE

MÅL 1:100



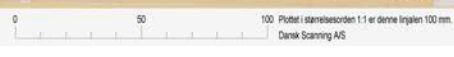
OPFØR GIVER  
**BOLSOY**  
 BOLIGBYGGLAG

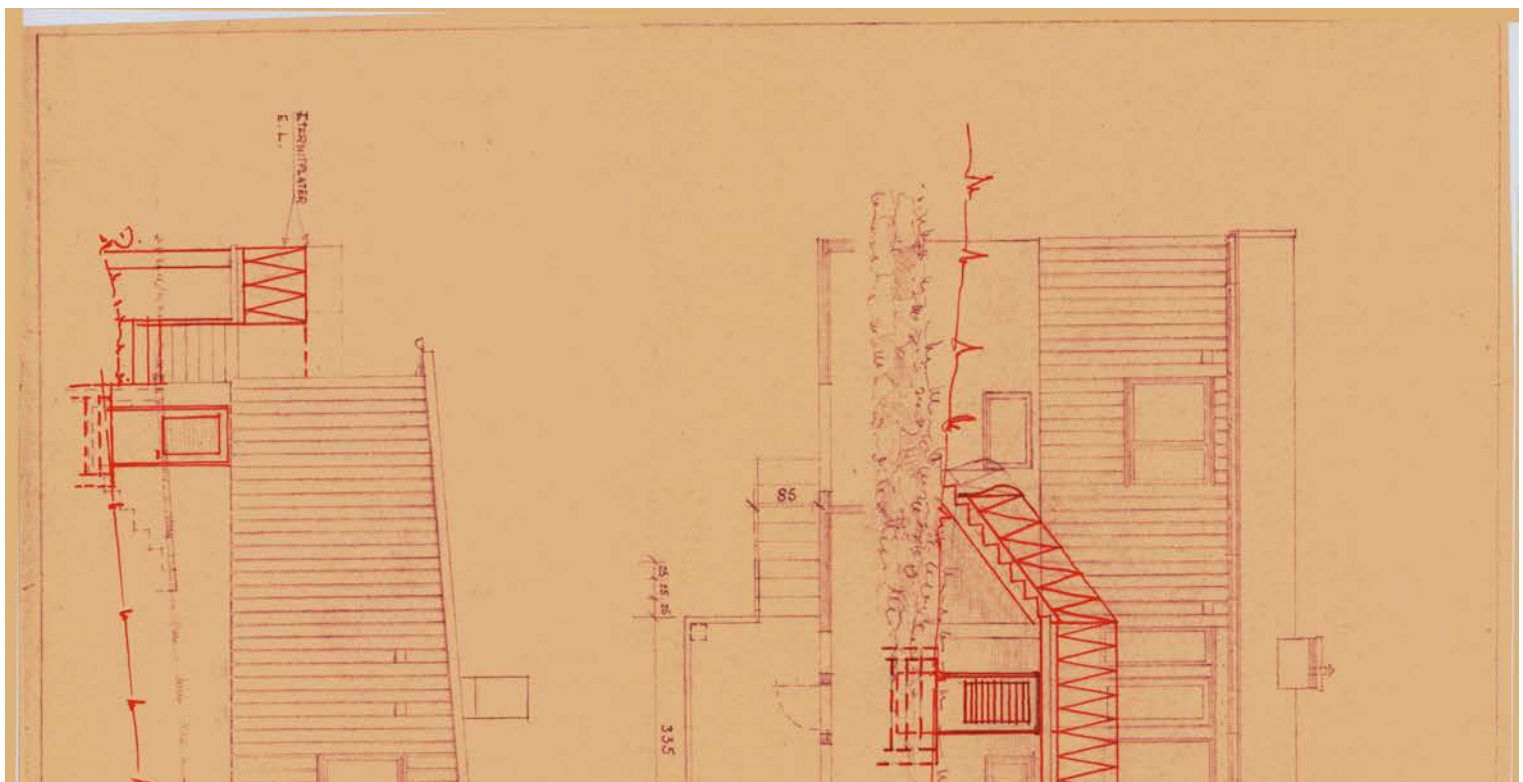
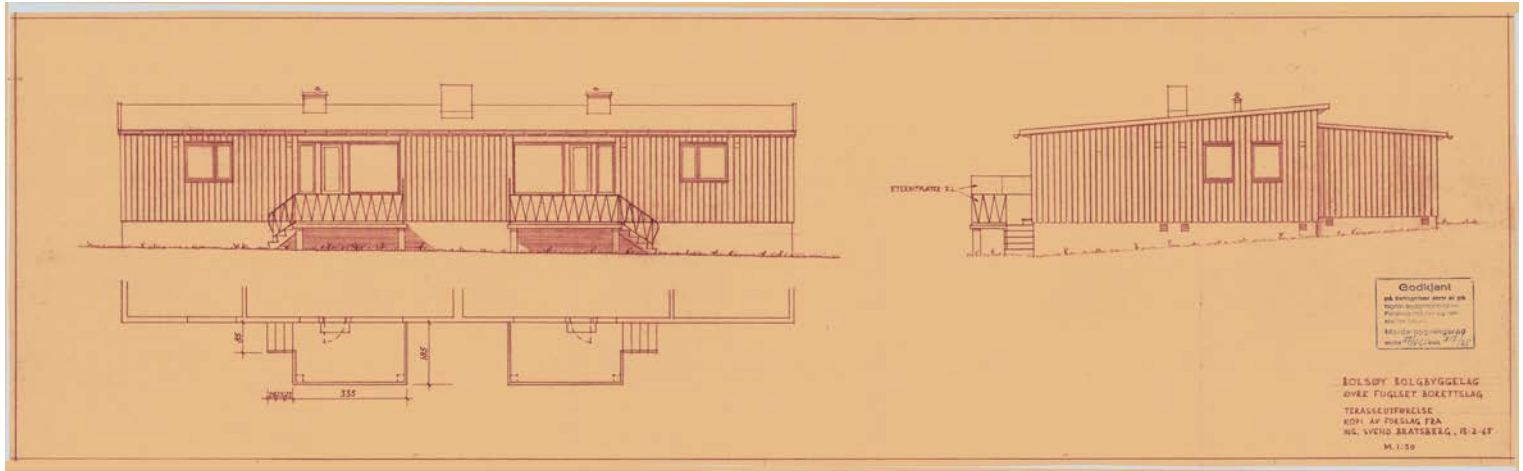
TEGN TITEL  
**DOBBELTHUS**  
**BERGMO**  
 PLAN og  
 LEIUSHETER

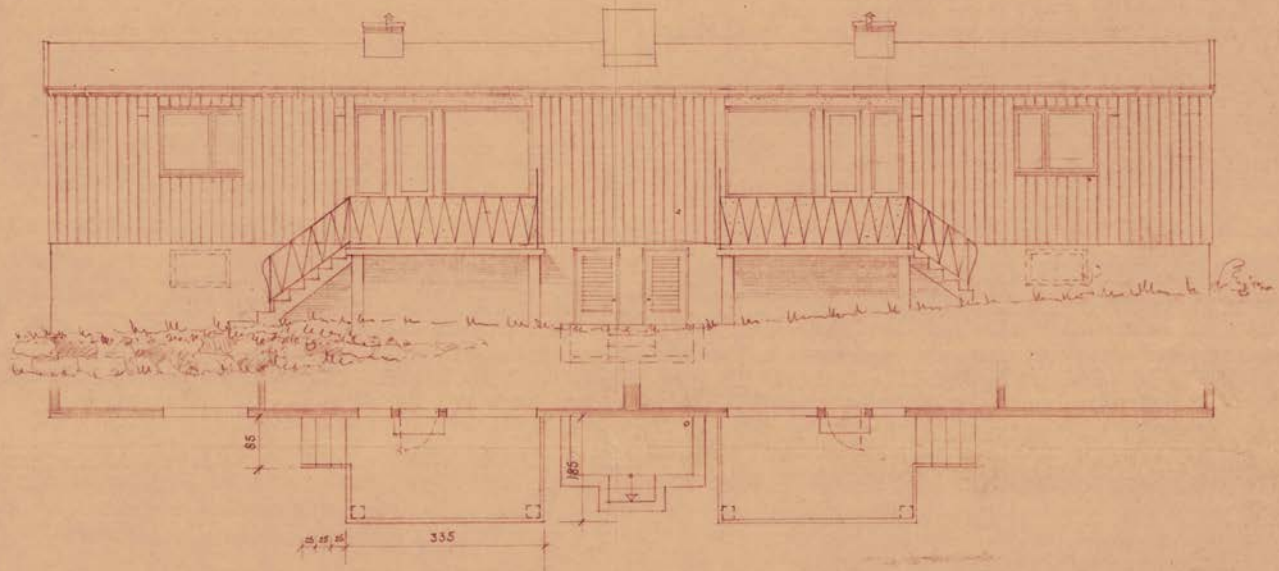
MÅL 1:50  
 TEGNE/24-62  
 SÅK. B.A.

TEKN. NR.  
**62-01-06**

RETTET DATO









## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MOLDE KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99, nr. 2 og 3

HS/LH

Bygningsareal

Arbeidssted (adr.)		Gnr./bnr./festenr-seksjonsnr.		Underet.	65,0m <sup>2</sup>
Skoqvegen 48 B		26/435		1.et.	13,0m <sup>2</sup>
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2.et.
Tilbygg	Bolighus	08.05.84	388/84		3.et.
Byggherre		Adresse		4.et.	
Eivind Kristensen		Skoqvegen 48 B, 6400 Molde		5.et.	
Anmelder		Adresse			78,0m <sup>2</sup>
Eivind Kristensen		Skoqvegen 48 B, 6400 Molde			
Ansvarshavende		Adresse		Røykpipe 1-3 et.	Ancall
Eivind Kristensen		Skoqvegen 48 B, 6400 Molde		Røykpipe 4 et.	

Offentlig kloakk  Offentlig vann  Tomteareal m<sup>2</sup>

Slamavskiller

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for  hele bygget  følgende del av bygget: Tilbygg

Molde ..... 03.12.87 .....

*Atle Vest*  
Bygningssjef

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

Sendes til

Byggherre  Ansvarshavende  Kammer  Folkeregister/ligningskontor  Anmelder



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

AREALOPPGAVE for mindre tilbygg, garasjer m.v.

HS/LH

Bygningsareal

Arbeidssted (adr.)		Gar./bnr./festenr-seksjonsnr.		Underac.	
Skogvegen 48 B		26/435		1.ec.	19,0m <sup>2</sup>
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	2.ec.	
				3.ec.	
Garasje som tilbygg Bolighus		08.05.84		4.ec.	
Byggherre		Adresse		5.ec.	
Eivind Kristensen		Skogvegen 48 B, 6400 Molde			19,0m <sup>2</sup>
				Røykpipe	Antall
				1-3 ec.	
				Røykpipe	
				4 ec.	

Molde ..... 03.12.87 .....

*Atle Vøst*  
 Bygningssjef

Sendes til

 Byggherre   
 Ansvarshavende   
 Kasser   
 Folkeregister/ligningskontor   
 Anmelder

JR/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 8. mai 1984.

Sak 388/84. Tilbygg/garasje, utgraving av kjeller i Skogvegen 48 B,  
gnr. 26, bnr. 188. 435

---

Anmelder : Eivind Kristensen

Byggherre : Eivind Kristensen

Det søkes om godkjenning på oppføring av tilbygg, omfattende garasje og boder, samt utgraving av kjeller. Tilbygget er på ca. 28 m<sup>2</sup>.

Kvittering for utsendt nabovarsel ligger ved.

Bolighuset inngår i Øvre Fuglset borettslag. Styret har i brev av 24. november 1983 meddelt at de ikke har innvendinger mot den fremlagte søknad.

Det kan forøvrig nevnes at borettslaget er vedtatt oppløst. Bygningsrådet har godkjent oppløsningen/tomtedelingen i sak 120/84.

Eivind Kristensen søker om ansvarsrett.

#### Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne byggemeldingen med tegninger, under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Fundamentene for tilbygget må føres til frostfri dybde.
2. I bygg uten kjeller med luftrom mellom golv og grunn skal avstanden være minst 30 cm. Luftrommet må ventileres og inspeksjonsluke må anordnes. Kfr. byggeforskriftenes kap. 42:4.
3. Alle rom må ha frisklufttilførsel og avtrekk som angitt i byggeforskriftenes kap. 47:13.
4. Når garasjen bygges vegg i vegg med annen bygning eller som del av annen bygning, skal skillekonstruksjonen mellom garasjen og bygningen være minst B 30.

Denne veggen skal gi et effektivt skille for brannsmitte. I de fleste tilfeller må veggen føres opp under taktekningen på den høyeste bygningen. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:35 og branninspeksjonens brev av 17/9-80.

5. De vegger som kommer nærmere nabogrensa enn 4.- meter skal oppføres som brannvegg, minst A 120. Dersom det skal innsettes dør i disse vegger, må den være klassifisert minst A 60. Vindu i brannvegg må være av typen "Pyrostop", klassifisert minst A 90.

Sak 388/84, side 2.

6. For innredning av varig oppholdsrom i underetasjen skal ethvert rom som har golv under terrengnivå, sikres spesielt mot inntrenging av fukt i vann- eller dampform i golv og vegger.

I leilighet og hybel i underetasjen skal golvet overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn 0,5 meter under terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2,0 meter fra veggen. Kfr. forskriftenes kap. 31:24.

7. Bygningssjefen forlanger at der blir tatt tilstrekkelig hensyn ved utførelsen av arbeidet, slik at det ikke oppstår setningsskader eller andre skader på bestående bygg i nabolaget. Kfr. bygningslovens § 100.
8. Golv i garasjen skal være av ubrennbart materiale, men asfalt kan brukes som golvbelegg. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:31.
9. Innredes det rom under garasjen skal skillekonstruksjonen være minst A 30.  
Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:32.
10. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> golvflate.  
Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:532.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

11. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende Kraftselskapet eller Televerket over tomta.
- ✓ 12. Alle gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde. 2
13. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Eivind Kristensen godkjennes som ansvarshavende.

Sendes Eivind Kristensen, Skogvegen 48 B, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 8. mai 1984

Otto Nøst

Jann Reistad



MOLDE BYGNINGSRÅD

# UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

14. september 1965.

SAK nr. 562/65.

Fasadeforandring og innredning av kjeller.

Søknad fra Bolsøy Boligbyggelag om bygningsrådets godkjenning på fasadeforandring og innredning av kjeller-rom på Østbo.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner de omsøkte fasadeforandringer og innredning av kjeller-rom for Østbo når det utføres i overensstemmelse med byggeforskriftene.

*R. Drilleim*  
~~Th. Mee~~

Kr. Heggdal

R. Holmen

I. P. Aarø

T. Haukebø

O. Nøst

\_\_\_\_\_  
P. Jenssen

Sendes Bolsøy Boligbyggelag til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, den 20. september 1965.

Otto Nøst.

den 11/1-63.

Bolsey Bygningsråd, møte den 9/1-63 ved Bolsey Ingenierkontor.

Sak 2/63.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, tekn. distr. kontor, Trondheim, byggemelding dat 23/1162 vedr. bygging av 6 stk. vertikaldelte tomannsboliger på Bergmoområdet. Byggemeldingen er innsendt etter oppdrag fra Bolsey Boligbyggelag A/L.

Vedtak 2/63.

Planene godkjennes under forutsetning av at bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser etterfølges.

*Deftanskrift  
på Wold alanda*



**Nordmøre og Romsdal  
Brann og redning IKS**

**Nordmøre og Romsdal brann og redning  
IKS**

Dato: 05.06.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: [postmottak@molde.kommune.no](mailto:postmottak@molde.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

### NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	26	Bnr:	435	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skogvegen 48B, 6415 MOLDE						

<b>Siste status for tilsyn:</b> Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 08.01.2026
<b>Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget:</b> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan: -
<b>Siste status for feiing:</b> Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 01.10.2025
<b>Antall registrert skorsteiner på eiendommen:</b>	Antall pipeløp: 1
<b>Har anlegget fyringsforbud?</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

#### Kommentar:

#### Anmerkning:

- Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm.

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

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

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	374.4
Etablert dato	30.11.1984	Historisk oppgitt areal	375
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	26/435
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Feilretting	15.11.2019 15.11.2019	2015/2554		26/188, 26/434, 26/435, 26/436, 26/437, 26/438, 26/439, 26/440, 26/441, 26/448
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.11.1984			26/188 (-375), 26/435 (375)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958273.37	407628.22	0	Ja	374.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTENSEN KARINA NØSEN F140371*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogvegen 48B 6415 MOLDE	Bosatt (B)
KRISTENSEN JOHN INGE F160265*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogvegen 48B 6415 MOLDE	Bosatt (B)

### Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1506-26/188	Grunneiendom	1/16

### Adresse

Vegadresse: Skogvegen 48 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6415 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	402 Fuglset øvre	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13451001		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1964

### 1: Bygning 13451001: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.01.1964

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	177
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	177
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	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1964	07.12.1992	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogvegen 48B	H0101	26/435	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	101	0	101	0	0	0
K01	0	76	0	76	0	0	0



Molde kommune

## Grunnkart

Eiendom: 26/435  
Adresse: Skogvegen 48B  
Dato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



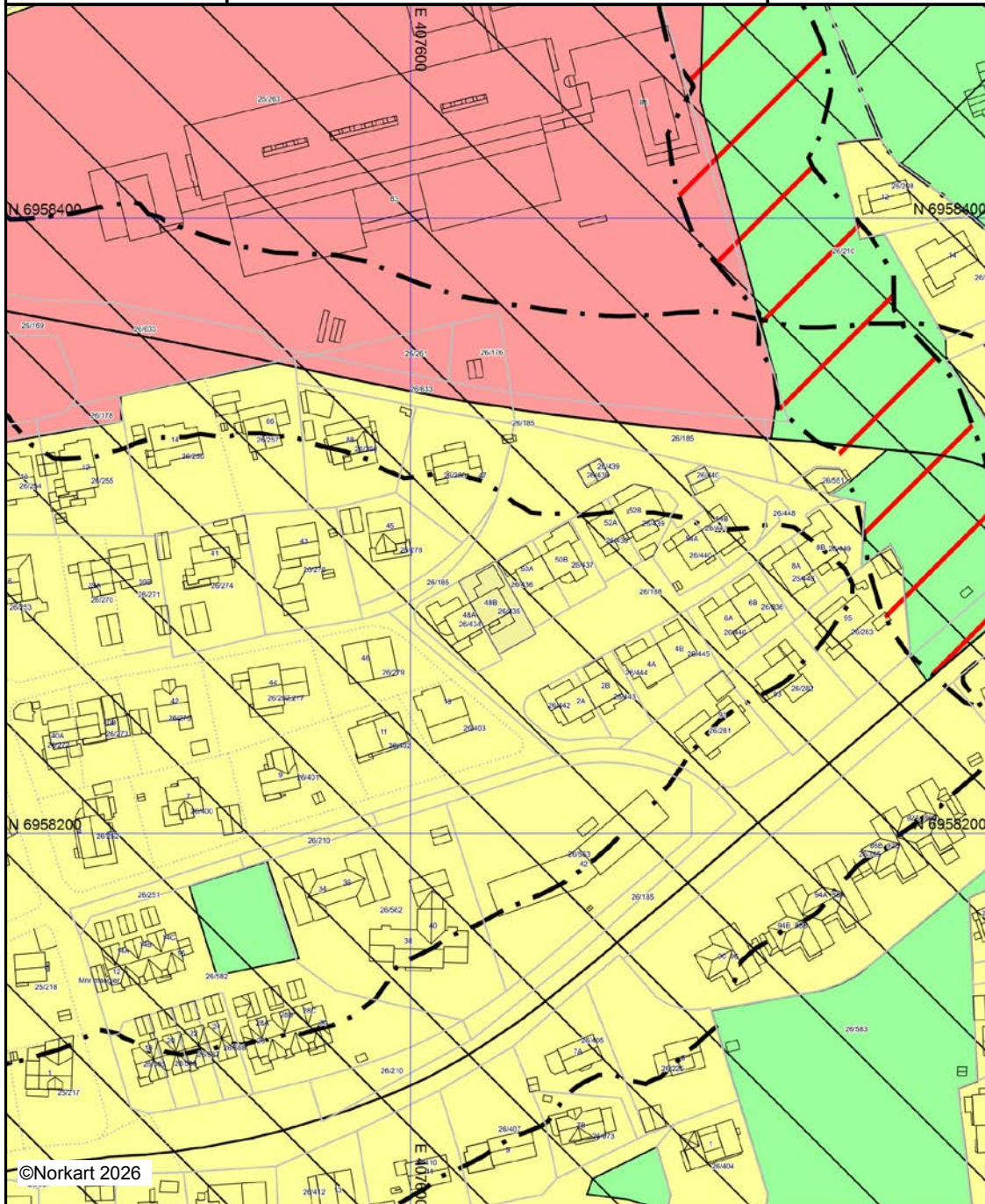
Molde kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 26/435  
Adresse: Skogvegen 48B  
Utskriftsdato: 04.06.2026  
Målestokk: 1:2000






UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Grønnstruktur - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i> Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og
	Støysone - Ander støysoner
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i> Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende



# 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**

<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>3</b>
§ 1 Forholdet til kommuneplaner .....	3
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner .....	3
§ 3 Krav om reguleringsplan .....	3
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler .....	4
<b>Bestemmelser til arealformål.....</b>	<b>4</b>
§ 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
<b>Faresoner og hensynssoner.....</b>	<b>13</b>
§ 15 Faresoner .....	13
§ 16 Hensynssoner .....	14
<b>Uterom, fortetting og estetikk.....</b>	<b>17</b>
§ 17 Generelt om lek og uterom .....	17
§ 18 Lekeplasser .....	17
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger .....	18
§ 20 Fortetting .....	20
§ 21 Kulturmiljø .....	21
§ 22 Arkitektur og estetikk .....	21



## Generelle bestemmelser

### § 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

### § 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

### § 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

#### **§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler**

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

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

#### **Bestemmelser til arealformål**

##### **§ 5 Boligbebyggelse**

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

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

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

##### **§ 6 Offentlig tjenesteyting**

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

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

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



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

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

#### Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1.

#### Retningslinjer til handel og næring

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

### **§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

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

**§ 8.2** Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

## **§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

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

## **§ 10 Parkering**

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

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

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

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

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

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



### Retningslinjer til parkering

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

**Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner**

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

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

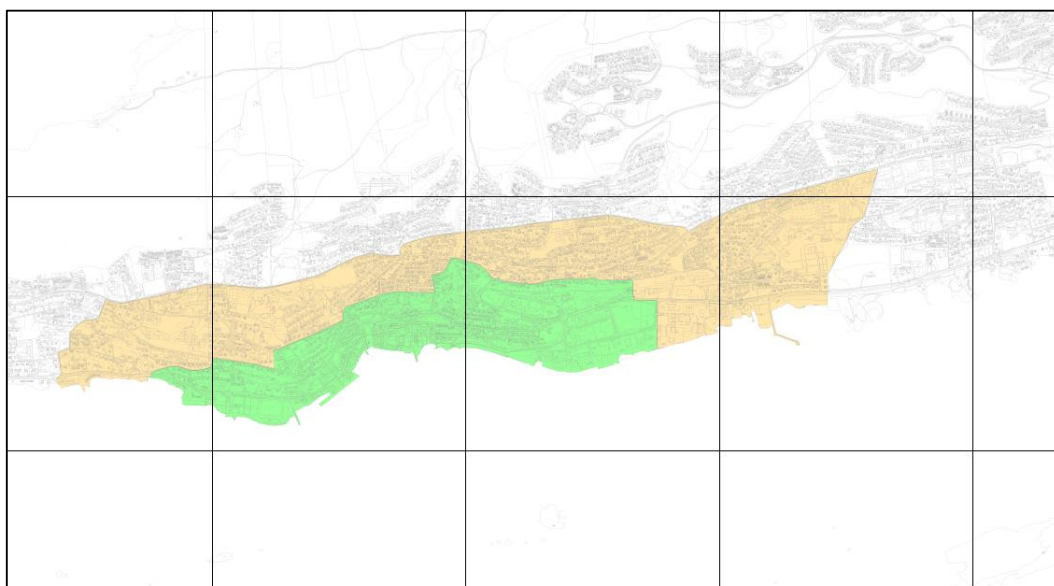
<b>Sykkelplasser</b>				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m <sup>2</sup> BRA	0,5	0,5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

**Krav til parkeringsplasser for bolig**

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet $\leq$ 60 m <sup>2</sup>	0,5	1,0	1,5
	Boenhet $\geq$ 60 m <sup>2</sup>	1	1,5	2,0
Studentboliger	Boenhet $\leq$ 30 m <sup>2</sup>	-	0,2	0,2
	Boenhet $\geq$ 30 m <sup>2</sup>	-	0,5	0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet $\leq$ 60 m <sup>2</sup>	1	1	1
	Boenhet $\geq$ 60 m <sup>2</sup>	2	2	2
Studentboliger	Boenhet $\leq$ 30 m <sup>2</sup>	1	1	1
	Boenhet $\geq$ 30 m <sup>2</sup>	1	1	1



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

## § 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

## § 12 LNFR - Moldemarka

### § 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

### Generelle retningslinjer for Moldemarka

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



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

### § 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

#### Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

### § 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

### § 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

#### Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

## § 12.5 Haukebødalen – LNFR 4

Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

### Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

**§ 13.1** Byggeforsbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

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

**§ 13.3** Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og 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<sup>2</sup>, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

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

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

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

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

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

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

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

## Faresoner og hensynssoner

### § 15 Faresoner

#### § 15.1 Ras – og skredfare

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



## § 15.2 Flom og havnivåstigning

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

## § 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4  $\mu$ T (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  $\mu$ T. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

## § 15.5 Skytebane

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

#### § 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

- a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m<sup>2</sup>.
- 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**

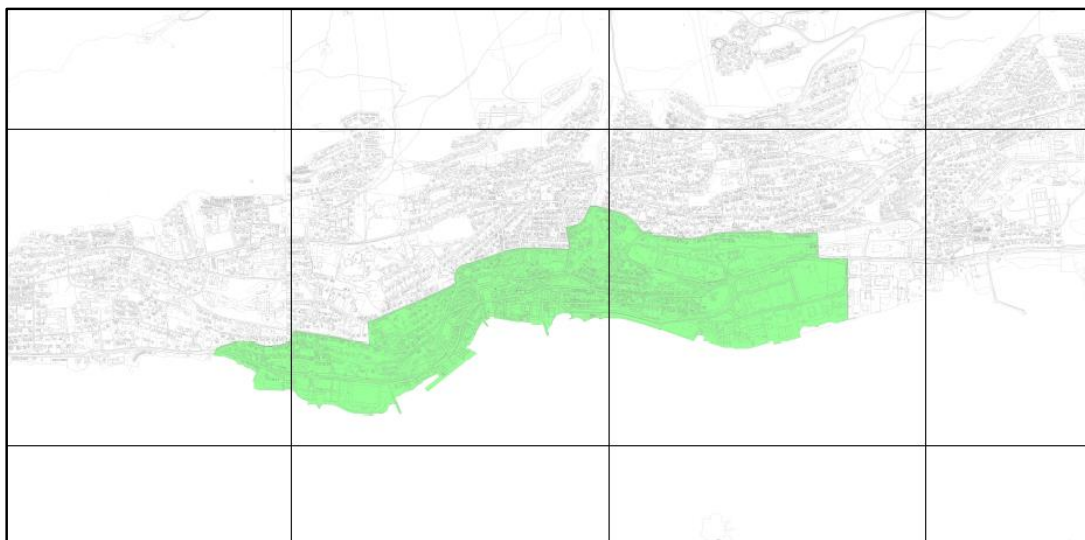
- a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.



- 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 m<sup>2</sup> på egen grunn
- b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gate-tun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
- c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.



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

### § 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

### § 19.5 Byrom

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

## § 20 Fortetting

### Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

### Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

### Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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



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

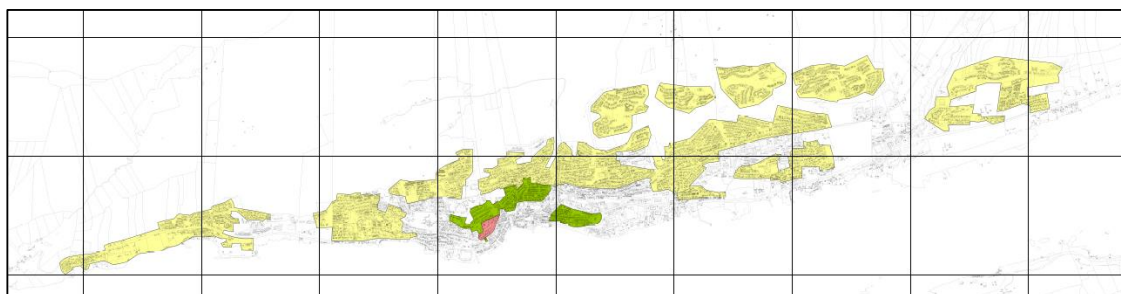
**§ 20.12** Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

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



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

## § 21 Kulturmiljø

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

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

## § 22 Arkitektur og estetikk

### Generelt

**§ 22.1** Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

### § 22.2 Solceller og solfangere

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

### § 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

#### Skilt

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

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

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m<sup>2</sup>. Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

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

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

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

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

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

#### Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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



2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



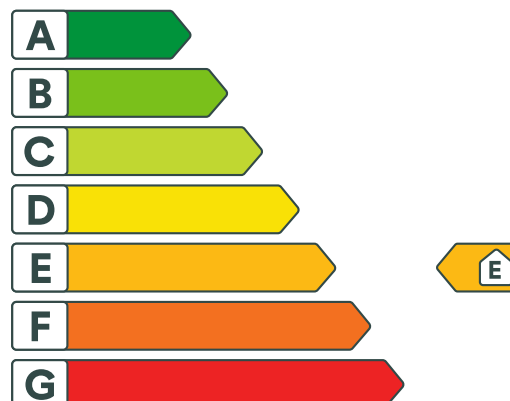
MOLDE - STIKKER SEG UT



MOLDE KOMMUNE



Adresse <b>Skogvegen 48B, 6415 MOLDE</b>	
Dato for energimerking <b>15.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-311730</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13451001</b>
Gårdsnummer <b>26</b>	Bruksnummer <b>435</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1964</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>182,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>182,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**237,12 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**235,40 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**42 843 kWh**



## Skogvegen 48B, 6415 MOLDE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skogvegen 48B, 6415 MOLDE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 2: 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 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 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

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

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Skogvegen 48B - Nabolaget Fuglset øvre - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚏 Romsdal vgs.	3 min 🚶
Linje 240, 420, 531, 532, 561	0.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	9 min 🚗

## Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	8 min 🚶	0.7 km
Kviltorp skole (1-7 kl.) 169 elever, 13 klasser	5 min 🚗	2.8 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	5 min 🚗	2.7 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	21 min 🚶	1.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	6 min 🚗	2.9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	5 min 🚶	0.3 km
Molde videregående skole 770 elever	19 min 🚶	1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge St1 Bolsønes	9 min 🚶
🔌 Rema 1000 Fuglset	10 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

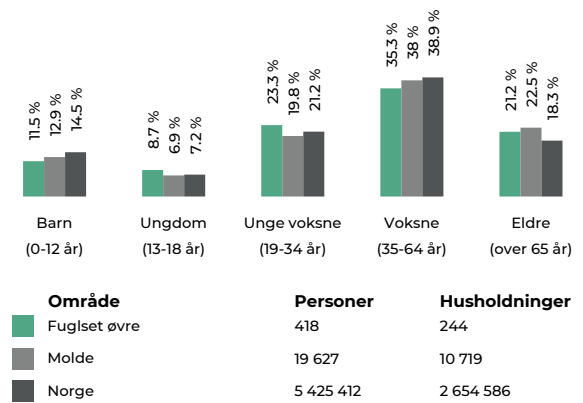
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 🚶	0.8 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 100 barn	14 min 🚶	1.2 km
Mobarn Høgnakken barnehage (1-5 år) 108 barn	18 min 🚶	1.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Granlia PostNord	4 min 🚶	0.4 km
Bunnpris & Gourmet Fuglset Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶	0.5 km



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

## Støynivået

Lite støynivå 89/100

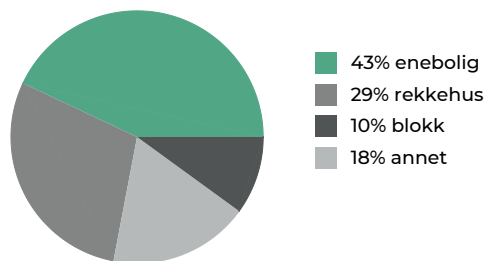
## Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

🏆 Langmyra skole	2 min 🚶
Ballspill, fotball	0.1 km
🏆 Fuglsethallen	7 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	10 min 🚶
🏊 Pro Gym Molde	6 min 🚶

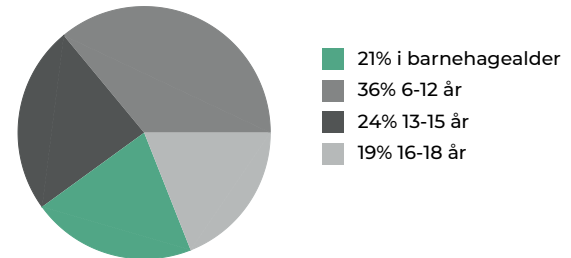
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	13 min 🚶
📍 Apotek 1 Roseby	13 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

■ Fuglset øvre

■ Molde

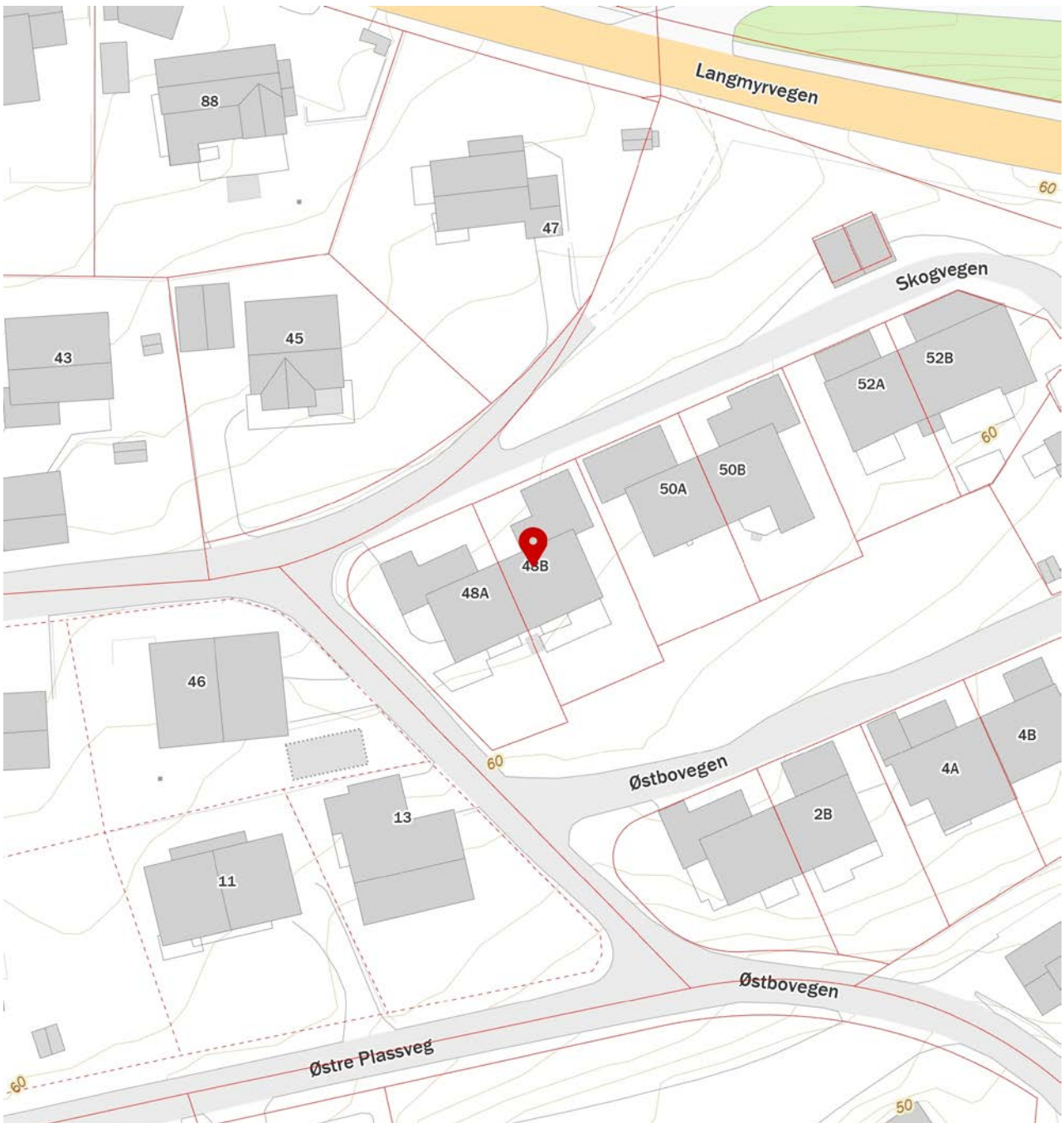
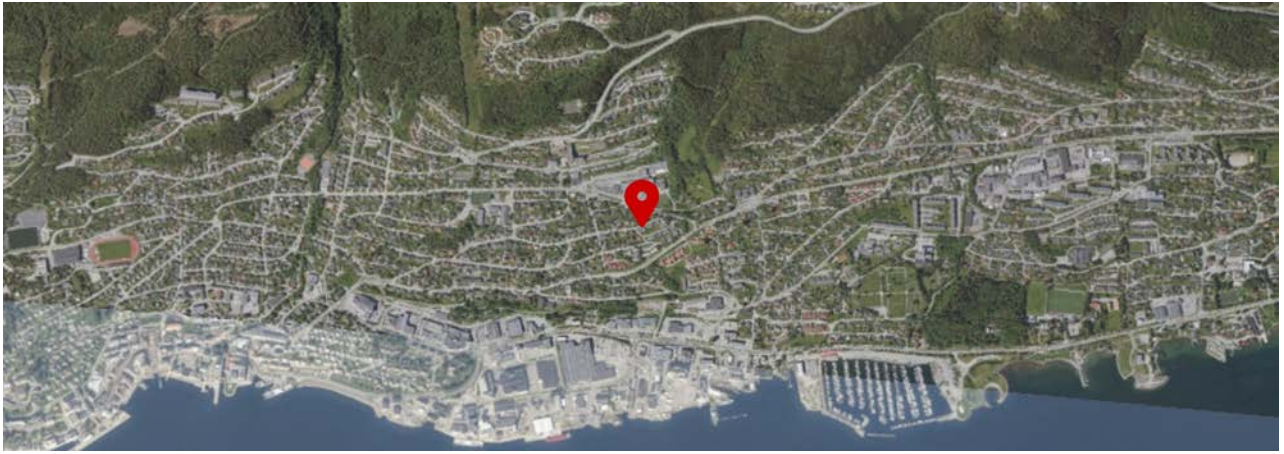
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

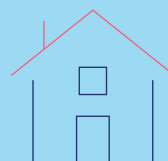
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0136/26

Adresse: Skogvegen 48B, 6415 MOLDE, gnr. 26, bnr. 435  
og 188 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.06.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

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

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)