

Fagerlivegen 25

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 5 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 173/239 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Fagerlivegen 25

Velholdt enebolig med sentral beliggenhet - Stor tomt - 5 sov - dobbelgarasje

Adresse	Fagerlivegen 25 6414 MOLDE
Prisantydning	Kr 5 800 000,-
Omkostninger	Kr 163 990,-
Totalpris	Kr 5 963 990,-
BRA-i/BRA Total	173/239 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952
Soverom	5

Notar v/ Kjetil Gujord presenterer Fagerlivegen 25!

Enebolig med sentral beliggenhet og flott panoramautsikt. Eiendommen har stor tomt på ca. 1150 m², og har dobbelgarasje med nyere el-porter og mulighet til å innrede til boenhet på loft. Boligen har rør-i-rør system, installert varmepumpe og elbillader. Vesentlig oppgradert i perioden 2015 til 2024. Det er ordnet til og innredet for utleie av kjeller, men dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Boligen går over tre plan og inneholder - loft: gang, bad/vaskerom og tre soverom, hovedetg: entré, gang, stue og kjøkken, underetg: entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og to soverom.

Sentral beliggenhet, med gåavstand til sentrum. Kort vei til dagligvare, skole og barnehage, samt Moldemarka.

Velkommen til visning! Husk påmelding

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Vedlegg	40
Plantegning	42
Budgivning	117

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

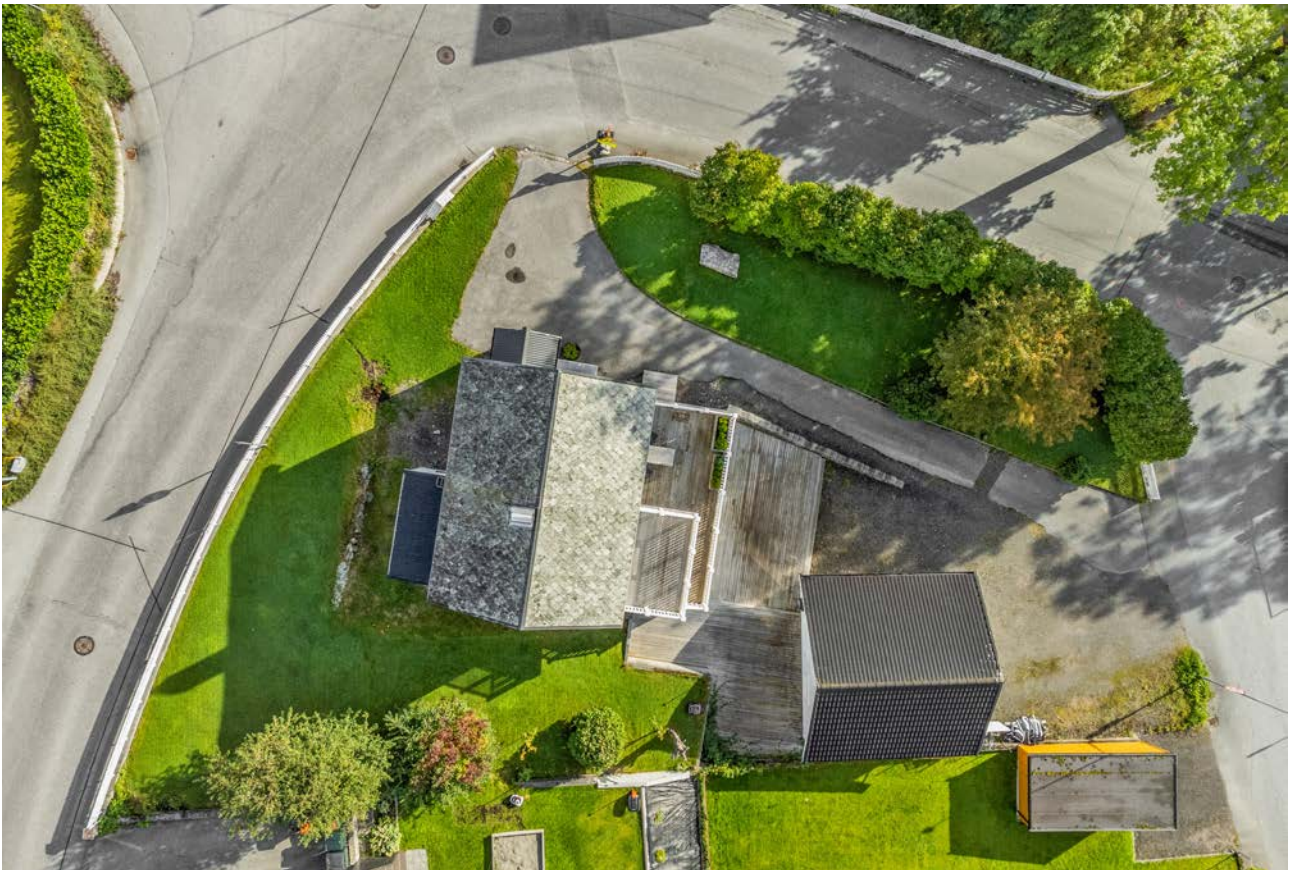






Digital møblering







Digital møblering



















Digital møblering







Digital møblering









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen er beliggenhet i ett boligområde i Fagerlivegen med sentral beliggenhet. Kort vei til sentrum, butikker og Moldemarka.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fagerlivegen 25, 6414 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0135/25

SELGER

Even Bringsdal

MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 861, , ideell andel 1/1. i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

TOMT

Eiet tomt på 1.155 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er på ca. 1150 kvm. Eiendommen ligger i skrående terreng. Den er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmurer, asfaltert innkjørsel etc. Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.09.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1952

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført over tre plan og stammer fra tidlig 1950-tall. Bygningen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert innredning av kjeller, delvis ny drenering, og oppdateringer av elektrisk anlegg og rør-system.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er naturgitt skjult uten dokumenterte opplysninger om konstruksjonstype.

Grunnmuren består av betong med sparestein fra byggeåret på hoveddelen, og en grunnmur i betong på tilbygget. Murene er utvendig malt.

Dreneringen er delvis fra 2003, med ukjent omfang, og det er opplyst at den ble lagt på vest-, øst- og sørveggene. Grunnmursplasten er avsluttet et stykke før betongtrappen inn til kjelleren.

Veggkonstruksjonen er et reisverk fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning. Kledningen er skiftet i perioder mellom 2012 og 2020. Det er ukjent om alle vegger er isolert. Det er montert musesperre.

Bygningen har et saltak med takkonstruksjon i tresperrer. Taktekkingen består av skifertakstein fra byggeåret.

Renner og nedløp er utført i metall. Noen nedløp er ført ned i rør i grunnen med et ukjent rørsystem, mens andre er avsluttet over terrenget ved grunnmuren. En løs takstige fra byggeåret er også til stede.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag i hoveddelen, mens det er antatt betong i etasjeskillet over kjellerstue og soverom i tilbygget.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 i hovedetasjen og på loftet, mens kjelleren har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2020. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør og malte balkongdører med to-lags glass, datert til 2011 og 2009. I kjelleren er det en fabrikk malt hovedytterdør med to-lags glass og en balkongdør i PVC med tre-lags glass fra 2020.

Eiendommen har en sydvendt markterrasse i tre med utgang fra kjellerstuen, og en sydvendt veranda i tre med utgang fra et soverom. Denne verandaen har rekkverk av plast og et dreneringssystem med TIL-TAK duk. I tillegg finnes en sydvendt veranda, trolig oppført på et betong- eller murdekke, belagt med terrassebord og med utgang fra stuen. Utvendige trapper er konstruert i betong og tre.

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og en støpt ringmur. Over ringmuren er det et bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Taket er et saltak av tre med fagverktakstol, tekket med betongpanner. Takrenner og nedløp er av lakkert metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

Store åpninger mellom skifersteiner stedvis. I 2023 var det lekkasje i taket, i følge av dette ble det også fuktskadet innvendig tak i soverommet lengst sørvest. Symptomer på slitasje og elde er registrert. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Det anbefales å legge om taket med ny undertaksebelegg, sløyfer, lekter. Det er ikke nødvendig å skifte skifer steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. Eventuelt legge ny taktekking som for eksempel taktekking av decra eller powertekk som vil være en rimeligere alternativ fremfor å omlegge skifertaksstein som er tidkrevende arbeid. Taket er over 70 år gammelt, teknisk levetid for skifer takstein er satt til 50-80 år. Taktekking og undertak har passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes utbedres innen kort tid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i kaldloftet, i form av mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep. Ingen forhøyede fuktverdier eller lekkasjer ble avdekt ved befaring. Det ble observert noe misfarging stedvis i taktro, men det ble ikke påvist skadesymptomer av større betydning, og piggmålinger viste ikke forhøyede trefuktighetsverdier.

Stikkprøveprinsippet er benyttet i tilgjengelige områder. Videre er det registrert redusert lufting fra rafter, og det er ikke etablert utlufting i gavlvegger. Det er også observert svai i enkelte taksperreer.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:

Det er ikke montert synlige beslag over vinduene og det er ikke en preakseptert eller Sintef godkjent løsning måten det er utført på i dag.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:

Hovedytterdør:

Hovedytterdøren kniper mot karm og terskel, og dette gjør at døren har redusert funksjonalitet og er tung å bruke. Dette kan medføre unormal slitasje på hengsler, karm og tetningslister.

Ballongdør:

Balkongdøren med utgang fra soverom i loftetasjen er svært tung å åpne, lukke og låse. Dette tyder på skjevhet, feiljustering eller slitasje, og funksjonaliteten er betydelig redusert.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er avvik:

Trolig er ikke konstruksjonen isolert fra oversiden og det er fare for kondens i betongdekket fra kjeller.

Det er ikke montert takrenner og nedløp på TIL-TAK duk/dreneringssystem under veranda. Dette medfører at vannet ikke ledes kontrollert bort, men renner fritt ned på konstruksjonen og terrassen under. I tillegg er det registrert lekkasje i dreneringssystemet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Det er stedvis registrert ujevnheter og «søkk» i gulvoverflatene i underetasje/kjeller. Dette kan indikere bevegelser i underlaget. På soverom i loftsetasjen, lengst sørvest, er det registrert fuktskadet himling etter tidligere lekkasje i taket. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringen, og området fremstår som uttørket.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er krav til å utføre radonmåling i boliger med utleieleilighet. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Regelverket krever at radonnivåene i utleieboligene skal være under 100 Bq/m³. Hvis nivåene er over dette, må det gjøres tiltak, og det er utleier som har ansvaret.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er avvik:

Pipen er delvis innkledd, til tross for at det stilles krav om at teglsteinspiper skal ha fire synlige sider. Når en pipe er rehabilitert med nytt innvendig røykrør, er det tilstrekkelig at to sider er synlige, men for teglpiper uten innvendig rør er kravet fire. Formålet med dette er å sikre at skorsteinens ytterflater kan inspiseres for eventuelle sprekker. Sprekker i pipen kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate. Kostnadsestimat er satt for å gjøre pipevanger tilgjengelig.

- Innvendig - Soverom i sokkel lengst sørvest

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermuren på soverom mot sørvest i sokkeletasjen. Dette fremkommer som fuktmerker, misfarging og forhøyede fuktverdier i bunnsvillen. Det ble målt en trefuktighet på 23,8 vektprosent i borehull, hvilket ligger godt over grensen for tørre forhold.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Våtrom - Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm. Ved disse fallforholdene lokalt ved dusj vil vann kunne renne ut på gulv ved bruk av dusjen.

- Våtrom - Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm. Ved disse fallforholdene lokalt ved dusj vil vann kunne renne ut på gulv ved bruk av dusjen.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventilering kan øke fuktpåkjenningen i rommet å innvendig kondensering på vinduer kan forekomme å resultatet av dette kan forårsake fuktskader i nedkant av vinduer.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

- Tomteforhold - Drenering

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

Avviket gjelder hovedsaklig drenering fra byggeår.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: · Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt i hjørne på ene soverommet i leilighet.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak rapportert av forrige eier. Taket ble tettet men tak bordene inne på soverommet er ikke byttet.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur i kjeller. Fagmann som så på jobben mente dette kunne være årsaken til fukt i hjørne på soverom?

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

Ja

Beskrivelse: En mus på loftet i 2020 iflg forrige eier (som ble fanget raskt). Har hatt oppe musefelle i perioden vi har bodd i huset uten at noen mus har gått i den.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: MIFO

Beskrivelse: Installert varmepumpe. Installert El bil lader. Skiftet jordfeilbryter i leilighet i kjeller. Skiftet dimmere i stue. Reparert to stikk kontakter. En på kjøkken og en på soverom ved bad i 2 etasje.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ble installert av MIFO ihht vedlagt samsvarserklæring (Easee)

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

Ja

Beskrivelse: Ca 70 kvm leilighet i kjelleren.

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)?

Ja

Beskrivelse: Vibrasjon i huset når man kjører fullt turtall på vaskemaskinens sentrifugering

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:

2024:

- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, ny i 2024.
- I 2024 ble det installert varmepumpe, elbilader og diverse mindre el-jobber ble utført.

2023:

- Nåværende eier som overtok boligen i 2023 har montert 2 stk nye garasjeporter, elbilader, varmepumpe og diverse mindre el-arbeid i boligen.
- 2 nye garasjeporter montert, samt elbilader.

2020:

- Kjeller er oppusset med nye overflater i 2020.
- badet er overflate oppusset over eksisterende fliser i 2020 av tidligere eier med vennetjeneste.
- Kjeller/underetasje har PVC vinduer med 3-lags glass, fabrikkert i 2020.
- Kjeller har fabrikkert hovedytterdør med to-lags glass og balkongdør i PVC med tre-lags glass fra 2020.
- Fasade mot sør er kledning skiftet i 2020

2019:

- Resterende hvitevarer er frittstående og er ny i 2019

2016:

- mot nord i 2016, kledning skiftet

2015:

- Det er foretatt en del arbeid i boligen fra 2015-2022. blant annet ny kledning på fasader, vedlikeholdsfritt rekkverk, tretrapp, markterrasse, skiftet en del vinduer, og balkongdører. Nytt kjøkken i kjeller, samt de fleste overflatene og innerdører.

2014:

- Badet er renoverert i 2014.

2012:

- øst og vest er kledning skiftet i 2012.

2011:

- Hovedytterdøren er fabrikkert i 2011.

2010:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 i hovedetasje og loft.
- Kjøkkeninnredning fra Ikea.

2009:

- Balkongdørene er fabrikkert i 2009.

2003:

- Drenering fra 2003 av ukjent omfang.

2002:

· El-anlegget i kjeller er fra 2002 og er montert av Elmo.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Aukravegen Hauanvegen (plan-ID 0896) som regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg berøres eiendommen av detaljregulering for E39 Julbøen - Molde (plan-ID 202114), hvor delarealer er avsatt til annen veggrunn - tekniske anlegg og kjøreveg. Reguleringsplan Aukravegen Hauanvegen trådte i kraft 22.01.1998, og detaljregulering for E39 Julbøen - Molde trådte i kraft 19.05.2022.

Følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 1168 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

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

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor hensynssone S_130 for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass i henhold til kommuneplanen, og hensynssone H190 for sikringszone for tunnel i henhold til reguleringsplan 202114.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe, vedovn og varmekabler på bad, kjøkken og gang.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbelgarasje, samt på egen tomtegrunn. Gode parkeringsforhold.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Molde kommune opplyser om at det ikke foreligger verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad i deres arkiver.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Molde kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

I 2. etasje er tidligere soverom og bad omgjort til større bad.

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. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Garasjefasaden avviker også fra godkjente tegninger, da flere vinduer og dører er endret/flyttet. Omgjøring av fasaden er søknadspliktig.

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.

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft: Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

1. Etasje: Kjøkken, entré/gang, stue og kott.

Underetasje: Entré/gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

Garasje og bod.

STANDARD

Kjøkken underetasje

Aubo kjøkkeninnredning med høyglans fronter og laminert benkeplate. Det er Kitchen board plater over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator fra Røros Hetta med avtrekk ut. Lekkasjesikring/aqua-stop er montert. Hvitevarer som komfyr, platetopp og frys/kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom loft

Badet ble renovert i 2014. Det har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malt panel med innfelte spotter i taket. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar. Det er et benkeskap med innebygget vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom underetasje

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og panel i taket. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Kjelleren ble oppusset med nye overflater i 2020.

Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverommene, og laminat med flismønster i gang/entre i kjeller. Hovedetasje og loft har hovedsakelig laminat på gulv, og klikkvinyll i gang i hovedetasje.

Vegger: Malte glatte vegger og malte smartpanel plater i kjeller. Malte smartpanel plater og panel på vegger i hovedetasje og loft.

Himling: Malt glatt innvendig tak i kjeller, og malte plater i innvendig tak i hovedetasje og loft.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør-i-rør) og noe kobberør. Fordelerskap er plassert i bod i kjeller og på badet i loftsetasjen, med avrenning til rom med sluk. Det er to separate stoppekraner; en i luke i vegg i kjellergang for kjelleren, og en i yttergangen for hoveddelen.

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

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i noen rom.

- Varmtvannstank: Det er to varmtvannsberedere på ca. 200 liter av nyere årgang, en tilknyttet hver del.

Berederne er koblet til med stikkontakt og har avrenning fra sikkerhetsventiler til bad.

- Oppvarming: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, fra 2024. I tillegg er det varmekabler i gulv i kjøkken, gang og bad.

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.

AREALER

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 239 m²

TBA: 124 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Entré/gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 60 m² Kjøkken, entré/gang, stue og kott

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

80 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

33 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 66 m² Garasje og bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygnings sakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger er ikke kjent. Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Etablering av separat boenhet i kjeller er ikke omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? JA

Kommentar: Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Ukjent oppbygging av brancelle konstruksjonen, i innvendig bod i kjeller er det panel i taket, og antageligvis er det ikke brannklassifiserte produkter bak panelet. Ytterlige undersøkelser må foretas.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? NEI

Kommentar: Takhøyde i kjeller varierer fra 2.20 til 2.31 meter.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 meter godkjennes.

Dagens krav til takhøyde er minium 2,4 meter i rom for varig opphold.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 477,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 12 678,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 605 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 145 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 163 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 963 990,- (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:

1506/25/861:

06.09.1968 - Dokumentnr: 3815 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:658

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

05.10.1946 - Dokumentnr: 2023 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1822455 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:25 Bnr:861

GRUNNBOKSDATO

15.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

17.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiatest

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.

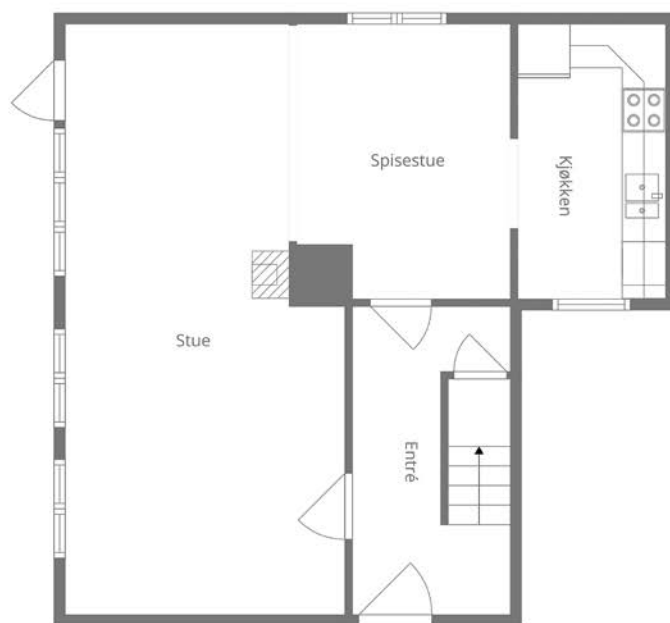


Vedlegg

FAGERLIVEGEN 25

Plantegning dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Kommunale opplysninger
Matrikkelraport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

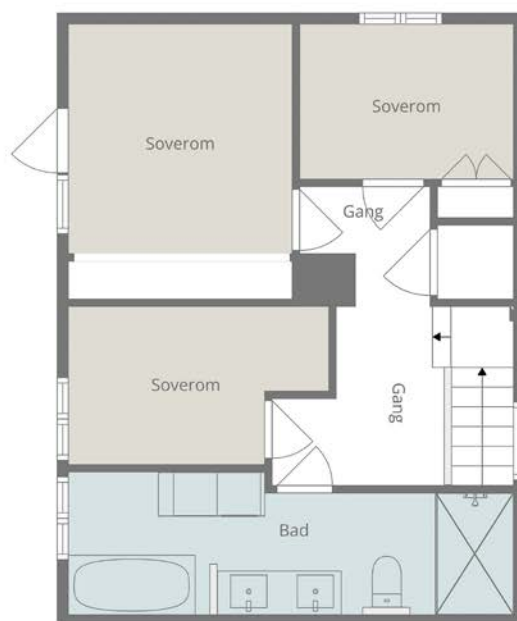
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



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.	
15-0135/25	
Selger 1 navn	
Even Bringsdal	
Gateadresse	
Fagerlivegen 25	
Poststed	Postnr
MOLDE	6414
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88285047

Document reference: 15-0135/25

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: EB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Filer
- 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
- 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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ca 70 kvm leilighet i kjelleren.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vibrasjon i huset når man kjører fullt turtall på vaskemaskinens sentrifugering (

Tilleggskommentar

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
Even Bringsdal	a42d9e157616ba93c4d1b d7b0adf8d9ef34d0370	15.05.2026 05:11:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0135/25

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fagerlivegen 25 , 6414 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 25, bnr. 861

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 21039-2192

Referansenummer: OR2947

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 er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan fra tidlig 1950-tallet med utleie leilighet i kjeller (ikke omsøkt og godkjent). Det er blitt gjort mye med boligen av de to siste eierne, blant annet å innredet kjeller, delvis ny drenering, el-anlegg, rør-i-rør anlegg etc. Det er foretatt en del arbeid i boligen fra 2015-2022. blant annet ny kledning på fasader, vedlikeholdsfritt rekkverk, tretrapp, markterrasse, skiftet en del vinduer, og balkongdører. Nytt kjøkken i kjeller, samt de fleste overflatene og innerdører. Nåværende eier som overtok boligen i 2023 har montert 2 stk nye garasjeport, elbilader, varmepumpe og diverse mindre el-arbeid i boligen.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader. Det anbefales å lese selgeres egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i resperrer. Tilkost til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang. Taktekingen er av skifertakstein fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Stedvis er nedløpene ført ned i rør i grunnen, med ukjent videre rørsystem. Enkelte nedløpsrør er avsluttet over terrenget ved grunnmur. Løs takstige fra byggeår, feieluke i loftet.

Konstruksjon og fasade:

Boligen har reisverkkonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det har blitt skiftet en del kledning gjennom årene. Fasade mot sør er kledning skiftet i 2020, mot nord i 2016, øst og vest er kledning skiftet i 2012. Opplysning gitt fra eier. Ukjent om alle vegger er isolerte og eventuelt hvor mye isolasjon som er benyttet. Musesperre montert. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt å være i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 i hovedetasje og loft.

Dører:

Malt hovedytterdør og malt balkongdør med to-lags glass.

Veranda/terrasse:

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 80 kvm med utgang fra kjellerstue. Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 11 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av plast med rekkverkshøyde på ca. 1 meter. Tilordnet drenerings system for terrassegulv med TIL-TAK duk. Sydvendt veranda trolig oppført i betong/mur dekke belagt med terrassebord. Verandaen er på ca. 33 kvm med utgang fra stue.

Trapper:

Utvendige trapper av betong og tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Kjeller er oppusset med nye overflater i 2020. Laminat i stue, kjøkken og soverommene, laminat med flismønster i gang/entre. Malte glatte og malte smartpanel plater på vegger. Malt glatt innvendig tak. Varmekabler i gulv i kjøkken, gang og bad. Hovedetasje og loft har hovedsaklig laminat på gulv, klikkvinyl i gang i hovedetasje. Malte smartpanel plater å panel på vegger, malte plater i innvendig tak. Ifølge eier er kjeller utgravd av forrige eier for å få bedre takhøyde. Antar derfor det ble lagt isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, men dette kan ikke dokumenteres. Trebjelkelag

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Ifølge forrige eier er kjeller utgravd av forrige tidligere eier for å få bedre takhøyde. Antar derfor det ble lagt isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, men dette kan ikke dokumenteres. Trebjelkelag som etasjeskiller i hoveddelen og antatt betong i etasjeskillet over kjellerstue og soverom. (Tilbygget).

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller og feieluke i kaldloft. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feiveesen.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp belagt med teppe i inntrinnene. Rekkverkshøyde målt til ca. 77 cm.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er renoveret i 2014. Dokumentasjon i form av sjekkliste foreligger. Arbeid med flis og membran utført av Arild Schønhardt. Badet har flislagt gulv med gulv varme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar. Tilordnet med benkeskap med innebygget vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom

Badet er opprinnelig fra 2003 men badet er overflate oppusset over eksisterende fliser i 2020 av tidligere eier med vennetjeneste. Ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulv varme, flis på vegger og malt mdf panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. Etasje:

Laminat på gulv, malt smartpanel på vegger og malte plater i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integriert komfyr og platetopp. Resterende hvitevarer er frittstående og er ny i 2019 og kan følges med kjøpet i følge eier. Flis over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje:

Laminat på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Kjøkkeninnredning fra Aubo. Kjøkkeninnredningen har høyglans fronter med laminert benkeplate. Integriert komfyr, platetopp og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Lekkasjesikring/aqua-stop montert. Fuktsensor er ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator fra Røros Hetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) og noe kobberør av eldre årgang. Besiktiget i rørskap i bod i kjeller og skap på badet i loft. Avrenning fra fordelerskapene til rom med sluk. To separate stoppekraner. Stoppekran i luke i vegg i kjellergang for kjeller og egen stoppekran for hoveddelen plassert i yttergang. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i noen rom.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue, ny i 2024.

Varmtvannstanker:

Boligen har to varmtvannsbereider på ca 200 liter av nyere årgang. En bereder tilknyttet for hver del. Tankene har avrenning fra sikkerhetsventiler til bad (rom med sluk). Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/eller ved en til installasjon, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

Skjult anlegg med jordfeilbryter og automatsikringer. Sikringsskap for kjeller plassert i entre/gang. El-anlegget i kjeller er fra 2002 og er montert av Elmo.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Drenering:

Drenering fra 2003 av ukjent omfang. Det er opplyst av forrige eier at drenering ble lagt på vest, øst og sør vegger. Antagelig er det ikke drenert lang hele øst veggen kun ved tilbygget kjeller. Grunnmursplast er avsluttet et stykke før betongtrappen inn til kjeller.

Grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein fra byggeår på hoveddelen. Grunnmur i betong på tilbygg. Murer er utvendig malt.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng. Den er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmurer, asfaltert innkjørsel etc.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger er ikke kjent. Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Etablering av separat boenhet i kjeller er ikke omsøkt.

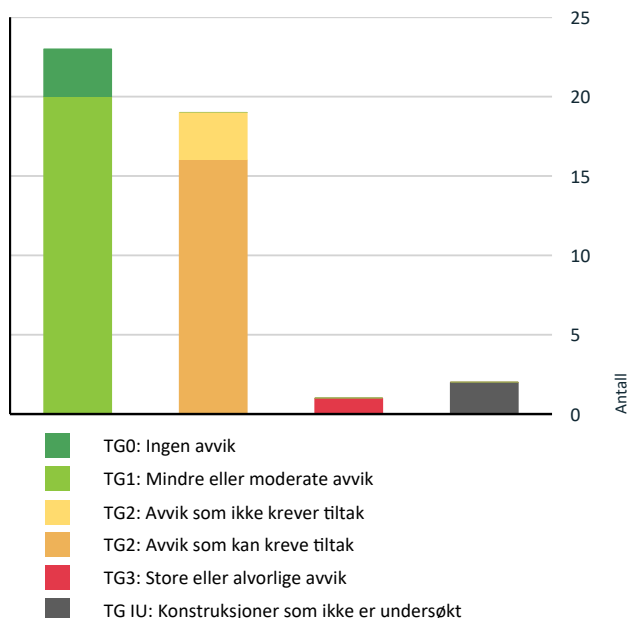
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger er ikke kjent. Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av garasjen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

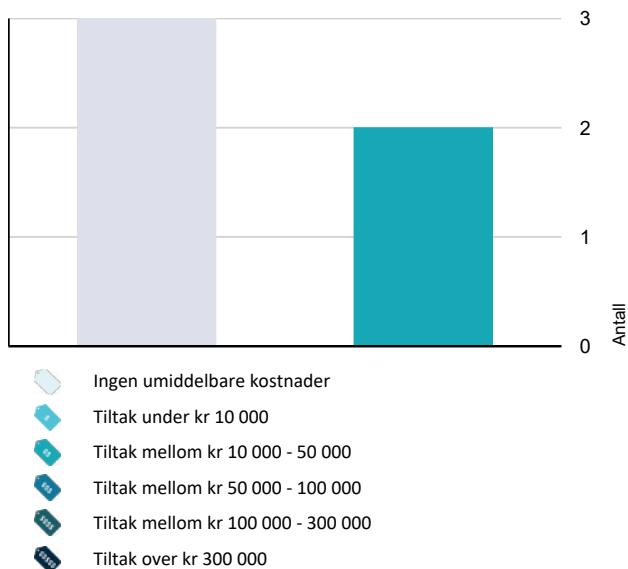
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Tilstandsgradene vurderes i samsvar med NS 3600 og Avhendingslova. Farger i rapporten er kun ment som et visuelt hjelpemiddel for å skille mellom normal slitasje (lysegul) og forhold med større teknisk/økonomisk betydning (sterk gul/oransje). Den rettslige vurderingen følger av TG og beskrivende tekst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Fukt i tillegg til konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Soverom i sokkel lengst sørvest [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår og taket er besiktiget fra veranda og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Store åpninger mellom skifersteiner stedvis. I 2023 var det lekkasje i taket, i følge av dette ble det også fuktskadet innvendig tak i soverommet lengst sørvest. Symptomer på slitasje og elde er registrert. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Det anbefales å legge om taket med ny undertaksebelegg, sløyfer, lekter. Det er ikke nødvendig å skifte skifer steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. Eventuelt legge ny taktekking som for eksempel taktekking av decra eller powertekk som vil være en rimeligere alternativ fremfor å omlegge skifertaksstein som er tidkrevende arbeid. Taket er over 70 år gammelt, teknisk levetid for skifer takstein er satt til 50-80 år. Taktekking og undertak har passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes utbedres innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak. Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er lav og usikker, det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak.



Oversiktsbilde, det er registrert flere en 3 steiner som har store åpninger.



Oversiktsbilde, det er registrert flere en 3 steiner som har store åpninger.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Stedvis er nedløpene ført ned i rør i grunnen, med kjent videre rørsystem. Enkelte nedløpsrør er avsluttet over terrenget ved grunnmur. Løs takstige fra byggeår festet med kjetting rundt skorstein, ikke nødvendig med takstige til pipen siden det er feieluke i loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp slik at vann ledes vekk fra grunnmur og fundamenter. Takrenner, nedløp og beslag bør påregnes utskiftet eller utbedret i overskuelig fremtid. Snøfangere kan vurderes etablert som et sikkerhetstiltak selv om det ikke var et krav da bygget ble oppført. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktskader på grunnmur, kjeller eller dreneringssystem. Eldre renner, nedløp og beslag har redusert funksjon og økt risiko for lekkasje og følgeskader. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is i vinterhalvåret.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har reisverkkonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det har blitt skiftet en del kledning gjennom årene. Fasade mot sør er kledning skiftet i 2020, mot nord i 2016, øst og vest er kledning skiftet i 2012. Opplysning gitt fra eier. Ukjent om alle vegger er isolerte og eventuelt hvor mye isolasjon som er benyttet. Musesperre er påvist montert. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt å være i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Kommentar:

Musesperre er montert, men denne er ikke tilstrekkelig alle steder og mus kan smette inn mellom musebånd og kledning. Musebånd er ikke ett krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer. Besiktiget fra kryptloft, noe gulv er lagt. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i kaldloftet, i form av mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep. Ingen forhøyede fuktverdier eller lekkasjer ble avdekt ved befaring. Det ble observert noe misfarging stedvis i taktro, men det ble ikke påvist skadesymptomer av større betydning, og piggmålinger viste ikke forhøyede trefuktighetsverdier. Stikkprøveprinsippet er benyttet i tilgjengelige områder. Videre er det registrert redusert lufting fra rafter, og det er ikke etablert utlufting i gavlvegger. Det er også observert svai i enkelte taksperrer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

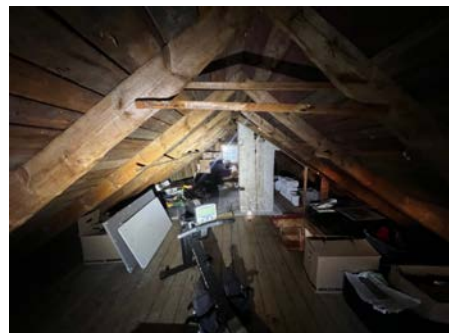
Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å avklare om mott/borebiller er aktive. Ved taksifte anbefales det å etablere bedre lufting ved rafter og i gavlvegger, samt å forsterke taksperrer med å laske på bjelker på sidene der det er observert svai. Mulig aktivitet fra insekter kan over tid føre til svekkelse av trekonstruksjoner dersom tiltak ikke settes inn. Redusert lufting gir dårlig uttørking, noe som øker risikoen for fuktskader, mugg og råte. Svai i taksperrer kan medføre svekket bæreevne dersom belastningen øker, spesielt ved tung snølast.



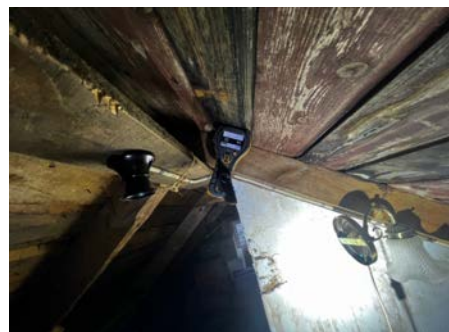
Oversiktsbilde.



Mottmel etter mott/striplet borebille.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling, 9,8 vektprosent er tørt.

TG 2 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 i hovedetasje og loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert synlige beslag over vinduene og det er ikke en preakseptert eller Sintef godkjent løsning måten det er utført på i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke uvanlig utførelse, men løsningen er ikke godkjent. Ikke ansett behov med strakstiltak, konsekvens kan være at vann trenger inn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke synlig beslagløsning over vinduene.

TG 1 Vinduer - Kjeller

Kjeller/underetasje har PVC vinduer med 3-lags glass, fabrikkert i 2020.

TG 2 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalte balkongdører med to-lags glass. Balkongdørene er fabrikkert i 2009. Hovedytterdøren er fabrikkert i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør:

Hovedytterdøren kniper mot karm og terskel, og dette gjør at døren har redusert funksjonalitet og er tung å bruke. Dette kan medføre unormal slitasje på hengsler, karm og tetningslister.

Balkongdør:

Balkongdøren med utgang fra soverom i loftetasjen er svært tung å åpne, lukke og låse. Dette tyder på skjevhet, feiljustering eller slitasje, og funksjonaliteten er betydelig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedytterdør:

Det bør utføres justering av hengsler og karm. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, anbefales utskifting av tetningslister eller andre slidedeler. Dersom forholdet ikke utbedres kan døren bli stadig vanskeligere å åpne og lukke, og det er risiko for ytterligere skader som kan medføre mer omfattende reparasjoner.

Balkongdør:

Det bør utføres justering av beslag og smøring av bevegelige deler. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av deler eller i ytterste konsekvens hele dørbladet være nødvendig. Dersom forholdet ikke utbedres kan døren bli vanskelig å bruke i dagliglivet, og det kan oppstå situasjoner hvor den ikke lar seg lukke eller låse korrekt. Dette gir nedsatt sikkerhet, varmetap, trekk og risiko for ytterligere skader på beslag og tetningslister.

TG 1 Dører - Kjeller

Kjeller har fabrikkmalt hovedytterdør med to-lags glass og balkongdør i PVC med tre-lags glass fra 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 11 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av plast med rekkverkshøyde på ca. 1 meter. Tilordnet drenerings system for terrassegulv med TIL-TAK duk.

Sydvendt veranda trolig oppført i betong/mur dekke belagt med terrassebord. Verandaen er på ca. 33 kvm med utgang fra stue. Ukjent oppbygging over oppvarmet kjellerrom. Rekkverk av plast med rekkverkshøyde på ca 1 meter. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Ingen avvik med konstruksjonen registrert.

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 80 kvm med utgang fra kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig er ikke konstruksjonen isolert fra oversiden og det er fare for kondens i betongdekket fra kjeller.

Det er ikke montert takrenner og nedløp på TIL-TAK duk/dreneringssystem under veranda. Dette medfører at vannet ikke ledes kontrollert bort, men renner fritt ned på konstruksjonen og terrassen under. I tillegg er det registrert lekkasje i dreneringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktskader. Ved rehabilitering bør konstruksjonen etterisoleres og tettes fra oversiden for å redusere risiko for kondens og vanninntrengning. Manglende isolasjon og tetting kan over tid gi risiko for kondens i betongdekket fra kjeller, samt vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør monteres takrenner og nedløp på TIL-TAK systemet slik at vann ledes bort på en kontrollert måte. Lekkasje punkt i systemet bør lokaliseres og utbedres for å sikre tett konstruksjon. Manglende bortledning av vann og lekkasjer gir økt fuktbelastning på konstruksjonen under, noe som kan redusere levetiden til terrassegulv spesielt. Dette øker risikoen for råtedannelse og misfarging.



Bilde visert det er lekkasje i dreneringssystemet.



Det er ikke etablert takrenne/taknedløp på dreneringssystemet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller er oppusset med nye overflater i 2020. Laminat i stue, kjøkken og soverommene, laminat med flismønster i gang/entre. Malte glatte og malte smartpanel plater på vegger. Malt glatt innvendig tak. Varmekabler i gulv i kjøkken, gang og bad. Hovedetasje og loft har hovedsaklig laminat på gulv, klikkvinyl i gang i hovedetasje. Malte smartpanel plater å panel på vegger, malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert ujevnheter og «søkk» i gulvoverflatene i underetasje/kjeller. Dette kan indikere bevegelser i underlaget. På soverom i loftsetasjen, lengst sørvest, er det registrert fuktskadet himling etter tidligere lekkasje i taket. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringen, og området fremstår som uttørket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvoverflatene i underetasjen bør følges opp over tid, og det anbefales nærmere undersøkelse dersom ujevnheter øker eller det oppstår nye symptomer. Det fuktskadede taket i loftsetasjen bør utbedres ved utskifting eller reparasjon av skadet overflate, selv om lekkasjen er utbedret og konstruksjonen nå fremstår tørr.

Ujevnheter i gulv kan medføre redusert brukskvalitet og opplevelse av skjevheter, og kan på sikt utvikle seg dersom årsaken er knyttet til underliggende konstruksjon. Fuktskadet himling i loftsetasjen representerer en estetisk skade og en dokumentert svakhet i konstruksjonen, selv om den i dag ikke viser tegn til aktiv fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ifølge forrige eier er kjeller utgravd av tidligere eier for å få bedre takhøyde. Antar derfor det ble lagt isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, men dette kan ikke dokumenteres. Trebjelkelag som etasjeskiller i hoveddelen og antatt betong i etasjeskillet over kjellerstue og soverom. (Tilbygget).

Loft:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 10 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 9 mm. avvik. 12 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Kjeller:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i entre over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i entre er det målt ca. 15 mm. avvik. 6 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. I døråpning mellom stue og kjøkken er gulv lagt med fall og det er gjort med hensikt. Høyde forskjellen er totalt 6.5 cm på ca 70 cm. Forholdet er hensyntatt til å ikke vurdert som et avvik.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er krav til å utføre radonmåling i boliger med utleieleilighet. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Regelverket krever at radonnivåene i utleieboligene skal være under 100 Bq/m³. Hvis nivåene er over dette, må det gjøres tiltak, og det er utleier som har ansvaret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller og feieluke i kaldloft. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feiveesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er delvis innkledd, til tross for at det stilles krav om at teglsteinspiper skal ha fire synlige sider. Når en pipe er rehabilitert med nytt innvendig røykrør, er det tilstrekkelig at to sider er synlige, men for teglpiper uten innvendig rør er kravet fire. Formålet med dette er å sikre at skorsteinens ytterflater kan inspiseres for eventuelle sprekker. Sprekker i pipen kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate. Kostnadsestimat er satt for å gjøre pipevanger tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjøre pipevanger tilgjengelig eller rehabiliter pipe.

Kostnadsestimat er satt for å gjøre pipevanger tilgjengelig, ikke rehabiliter pipe med nytt innvendig stålrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det var allerede tatt hull i konstruksjonen ved en tidligere anledning.



I dette området/overgang mellom eksisterende del og tilbygg det er påvist fukt.

TG 2 Soverom i sokkel lengst sørvest

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I soverom i sokkel lengst sørvest er det påført vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermuren på soverom mot sørvest i sokkeletasjen. Dette fremkommer som fuktmerker, misfarging og forhøyede fuktverdier i bunnsvillen. Det ble målt en trefuktighet på 23,8 vektprosent i borehull, hvilket ligger godt over grensen for tørre forhold.

Konsekvens/tiltak

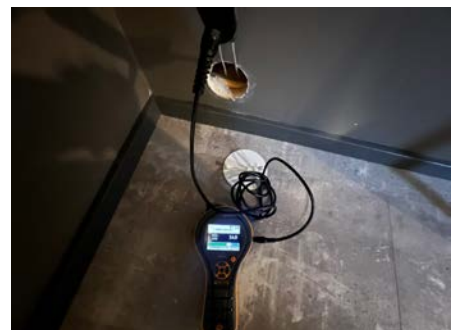
- Tiltak:

Årsaken til fuktinnsiget er usikker. Det kan være relatert til innsig i skjøten mellom grunnmur fra eksisterende del og tilbygg, eller mulig lekkasje fra taknedløp i dette området. En annen forklaring kan være sviktende eller utilstrekkelig drenering i grunnen på denne delen av bygget. Vedvarende fuktinnsig i konstruksjonen kan gi økt risiko for soppdannelse, muggvekst og råte, med påfølgende skade på bygningsmaterialene. Forholdet reduserer konstruksjonens levetid og kan forringe innemiljøet dersom problemet ikke utbedres.

TG 1 Rom Under Terrenget

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påføringsvegger mot yttervegg. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i gang mot nord. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 14,9 vektprosent. Verdiene som er avdekket er innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Endret bruk kan påvirke fuktverdiene. TG1 gis basert på målinger under 17% og ingen fukt eller mugg er påvist.



14,9 vektprosent.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp belagt med teppe i inntrinnene. Rekkverkshøyde målt til ca. 77 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er renoveret i 2014. Dokumentasjon i form av sjekklister foreligger. Arbeid med flis og membran utført av Arild Schønhardt. Badet har flislagt gulv med gulv varme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar. Tilordnet med benkeskap med innebygget vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og malt mdf panel med innfelte spotter i innvendig tak.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt 16 mm lokalt fall ved sluk under badekar, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. I dusj er det målt lokalt fall på ca 10 mm. Høydeforskjell topp slukrist og terskel ved dør fra sluk i dusj er målt til ca. 20 mm. Dørterskel ned på flisgulv med ukjent tetting, det er ikke påvist 15 mm membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm. Ved disse fallforholdene lokalt ved dusj vil vann kunne renne ut på gulv ved bruk av dusjen.

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.

Det anbefales å foreta tiltak sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, enkleste tiltak vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved terskel.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og slukrenne i dusj. Smøremembran med dokumentert utførelse. Arbeid utført av Arild Schønhardt.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar. Tilordnet med benkeskap med innebygget vaskemaskin og tørketrommel.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkeffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra etasjeskillet, uten å påvise unormale forhold i vegg i våtsone.



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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Badet er opprinnelig fra 2003 men badet er overflate oppusset over eksisterende fliser i 2020 av tidligere eier med vennetjeneste. Ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulv varme, flis på vegger og malt mdf panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og panel i innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ca 15mm fall er målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist som ligger utenfor dusjen, fallet er jevnt fra dør. Gulv i dusjen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm. Ved disse fallforholdene lokalt ved dusj vil vann kunne renne ut på gulv ved bruk av dusjen.

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.

Enkleste løsning vil være å lage til en bunnlist/oppkant i dusj (tilfredstiller fortsatt ikke kravet). Dette kan gjøres uten risiko da det er sekundær sluk utenfor våtsonen og fallet er ca 1:100 på resterende gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker med ukjent membran/tettesjikt. Det er påvist spor etter membran i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra soverom, det er betongvegg mellom bad og soverom, fuktmåling er ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner mot yttervegger og murvegger fra tilstøtende rom. Det er ikke plass i å utføre hulltaking i fra bod. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater: Laminat på gulv, malt smartpanel på vegger og malte plater i tak.

Kjøkkeninnredning fra Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrrert komfyr og platetopp. Resterende hvitevarer er frittstående og er ny i 2019. Flis over kjøkkenbenk

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater: Laminat på gulv, malte glatte vegger og malt glatt tak. Kjøkkeninnredning fra Aubo. Kjøkkeninnredningen har høyglans fronter med laminert benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Lekkasjesikring/aqua-stop montert. Fuktsensor er ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Røros Hetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) og noe kobberør av eldre årgang. Besiktiget i rørskap i bod i kjeller og skap på badet i loft. Avrenning fra fordelerskapene til rom med sluk. To separate stoppekraner. Stoppekran i luke i vegg i kjellergang for kjeller og egen stoppekran for hoveddelen plassert i yttergang.

INFO:

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

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.

TG 1 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Staking kan gjøres via stakepunkt i avløpsrørene, sluk, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk er ført over tak.

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

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast frem til 1970 er 40 år.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i noen rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventilering kan øke fuktpåkjenningen i rommet å innvendig kondensering på vinduer kan forekomme å resultatet av dette kan forårsake fuktskader i nedkant av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, ny i 2024.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannsbereder på ca 200 liter av nyere årgang. En bereder tilknyttet for hver del. Tankene har avrenning fra sikkerhetsventiler til bad (rom med sluk). Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/eller ved en til en installasjon, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult anlegg med jordfeilbryter og automatsikringer. Sikringsskap for kjeller plassert i entre/gang. El-anlegget i kjeller er fra 2002 og er montert av Elmo.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eiers eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er innlagt flere samsvarserklæringer på Boligmappa.no. Det er ukjent for selger og takstmannen om alle samsvarserklæringer for alle el-installasjoner utført etter år 1999 foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere i hver etasje og at dette er funksjonelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. 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 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2003 av ukjent omfang. Det er opplyst av forrige eier at drenering ble lagt på vest, øst og sør vegger. Antagelig er det ikke drenert lang hele øst veggen kun ved tilbygget kjeller. Grunnmursplast er avsluttet et stykke før betongtrappen inn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avviket gjelder hovedsaklig drenering fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein fra byggeår på hoveddelen. Grunnmur i betong på tilbygg. Murer er utvendig malt.

TG 3 Forstøttingsmurer

Forstøttingsmurer er av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttingsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttingsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk/fallsikring.



Mangler rekkverk/fallsikring.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng. Den er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøttingsmurer, asfaltert innkjørsel etc.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige eier.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt ringmur. Over ringmur er det bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Saltak av tre med fagverktaksstol. Taktekking av betongpanner. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Strøm, elbilader og lys er innlagt. Isolerte leddporter med el. portåpner. Låsbar dør. Garasjen var tidligere innredet med bad/vaskerom i første plan og innredet med stue/kjøkken og to soverom/kontor men dette er demontert og frakoblet per i dag på grunn av at forholdet ikke var ønsket. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har startet arbeid med pusse opp bader igjen. Ytterligere undersøkelser med kommunen anbefales rundt dette.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

2 nye garasjeporter monterte, samt elbilader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

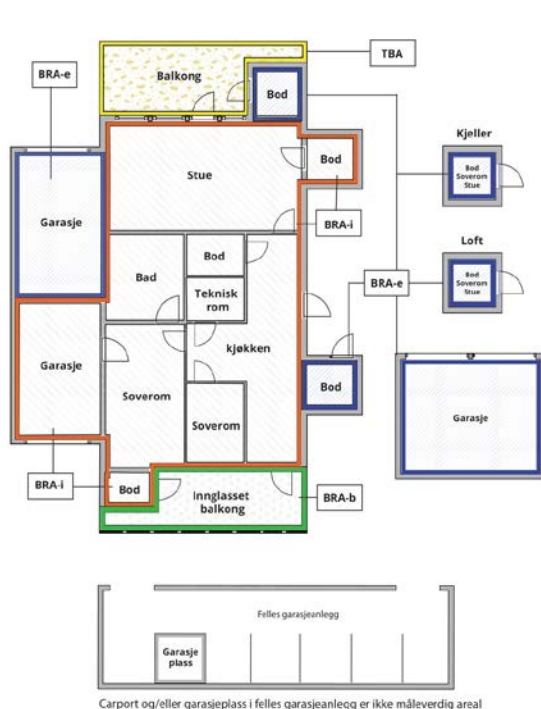
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	11
1. Etasje	60			60	33
Underetasje	73			73	80
SUM	173				124
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom, bad/vaskerom, soverom		
1. Etasje	Kjøkken, entré/gang, stue, kott		
Underetasje	Entré/gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger er ikke kjent. Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Etablering av separat boenhet i kjeller er ikke omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Ukjent oppbygging av branncelle konstruksjonen, i innvendig bod i kjeller er det panel i taket, og antageligvis er det ikke brannklassifiserte produkter bak panelet. Ytterlige undersøkelser må foretas.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2024 ble det installert varmepumpe, elbilader og diverse mindre el-jobber ble utført. 2 nye garasjeporter. Selger har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller varierer fra 2.20 til 2.31 meter.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 meter godkjennes.

Dagens krav til takhøyde er minium 2,4 meter i rom for varig opphold.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod, bod		
1. Etasje	Garasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Om det foreligger godkjente byggemeldte tegninger er ikke kjent. Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av garasjen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Garasje er over 50 kvm og er nærmere en 8 meter til bolighuset uten at det er etablert brannskille. Brannmotstanden mellom garasje og annen bygning skal til sammen være EI 60 når garasje er over 50 kvm og avstanden er 8 meter eller nærmere, det vil si hindre brannspredning i minst 60 minutter. Enten må garasjen oppføres med vegger med brannmotstand EI 60, eller så kan garasjen og boligen begge ha vegger med brannmotstand EI 30.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	4
Garasje	0	66

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord Even Bringsdal	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	861		0	1168.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fagerlivegen 25

Hjemmelshaver

Bringsdal Even

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggenhet i ett boligområde i Fagerlivegen med sentral beliggenhet. Kort vei til sentrum, butikker og Moldemarka.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er på ca. 1150 kvm. Eiendommen ligger i skrående terreng. Den er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøttningsmurer, asfaltert innkjørsel etc. Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på tomten.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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](#)

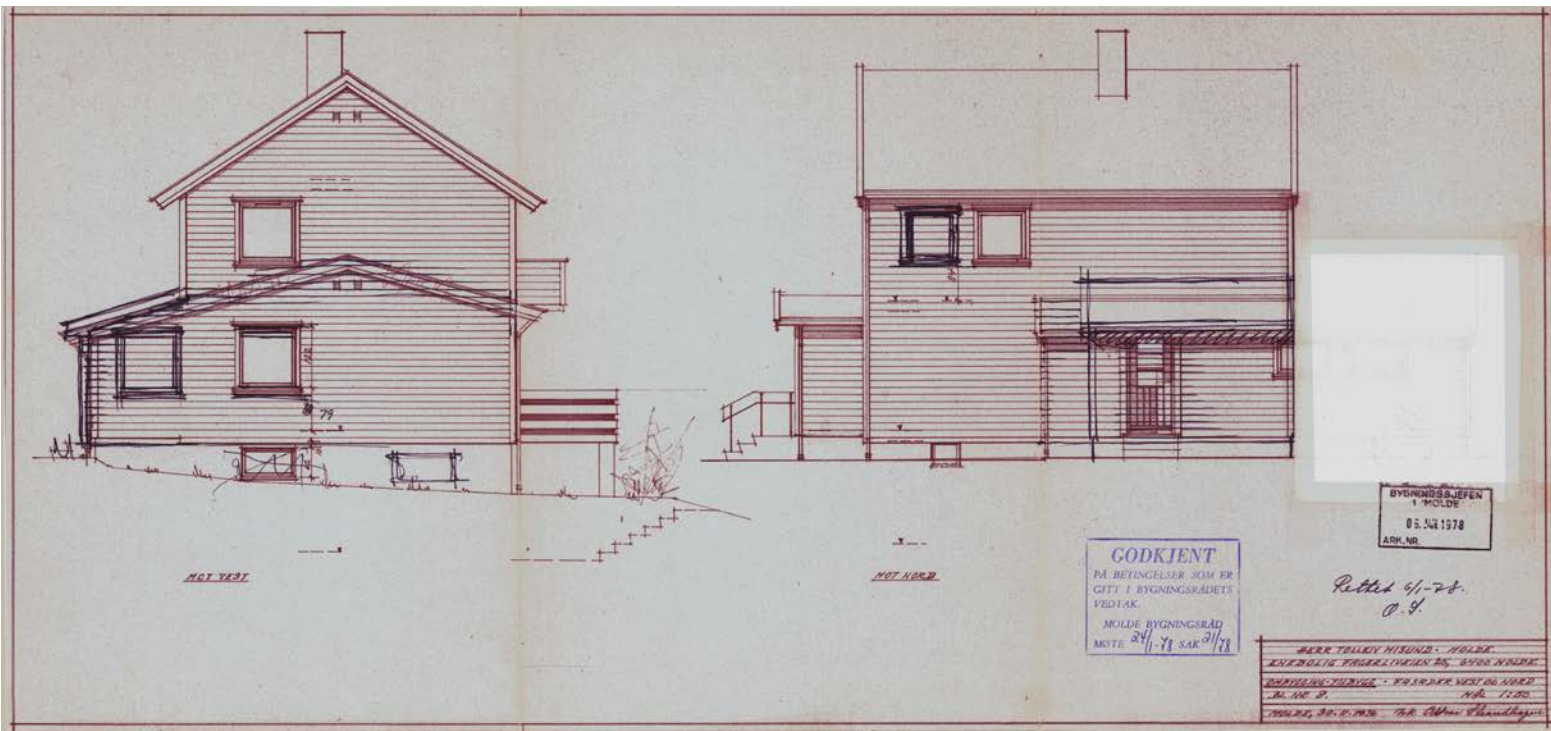
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/OR2947>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



NØY VEST

NØY SØR

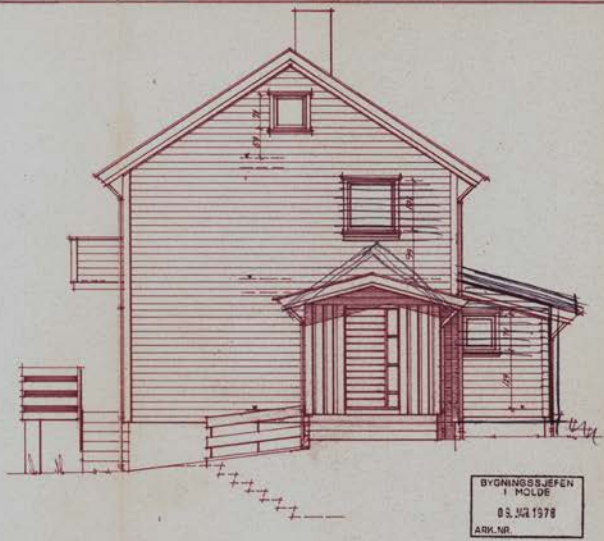
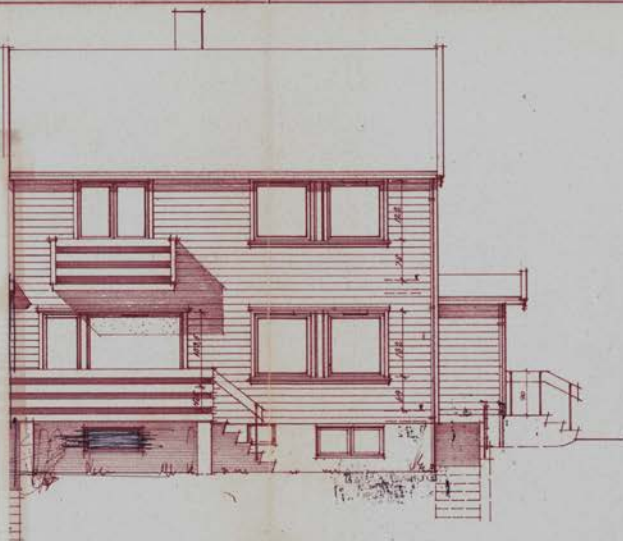
CODKJENT
 PÅ BETINGELSER SOM ER
 GITT I BYGNINGSRÅDETS
 VEDTAK.
 MOLDE BYGNINGSRÅD
 MOTE 24/1-78 SAK 2/78

BYGNINGSJEFEN
 1. HOLDE
 05. JUL 1978
 ARK. NR.

Riddet 4/1-78.
 O.S.

BERG TALLEY HUSNØY - HOLDE	
ENDELIG PROJEKTLINJE OG 5505 INDRAM	
BYGNINGSRÅDET - FRSIKKER VEST OG SØR	
M. H. S.	1978
MOLDE 22. 8. 1978	FR. Olsen Skandberg

0 50 100 Pibet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS



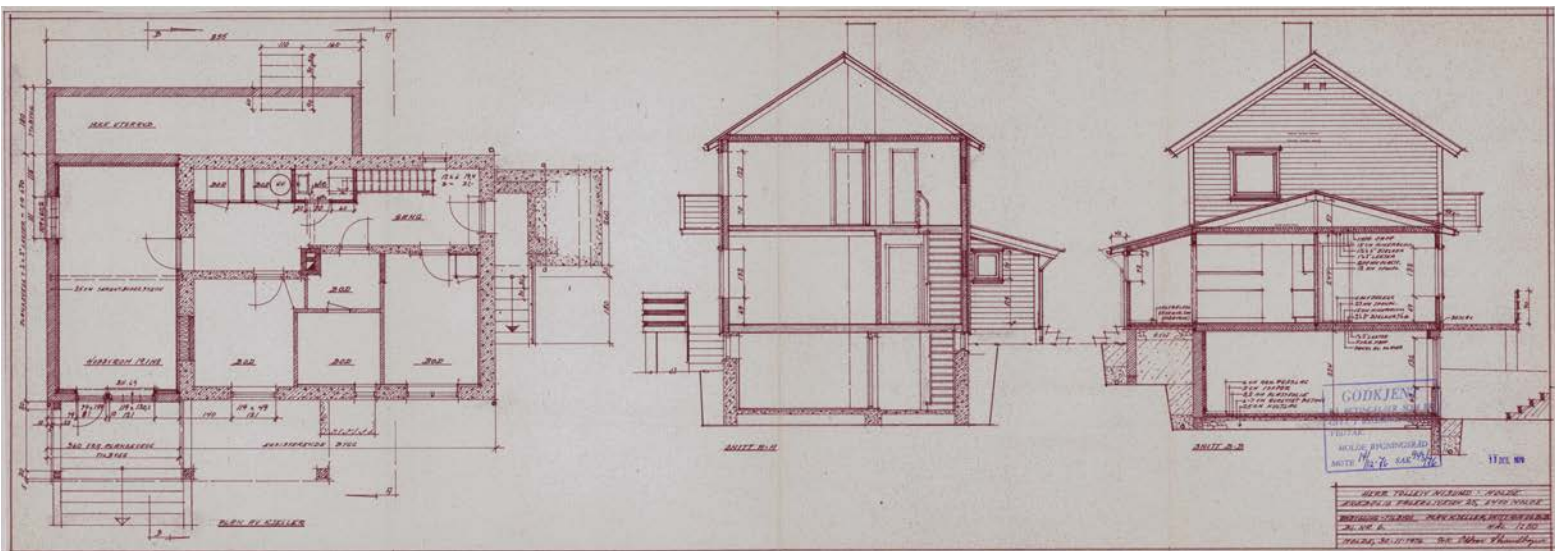
BYGNINGSBJEFEN
I MOLDE
Ø.S. NR. 1978
ARK. NR.

NOT GST
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/11 78 SAK 21/78

Skrevet 6/1-78.
Ø.S.

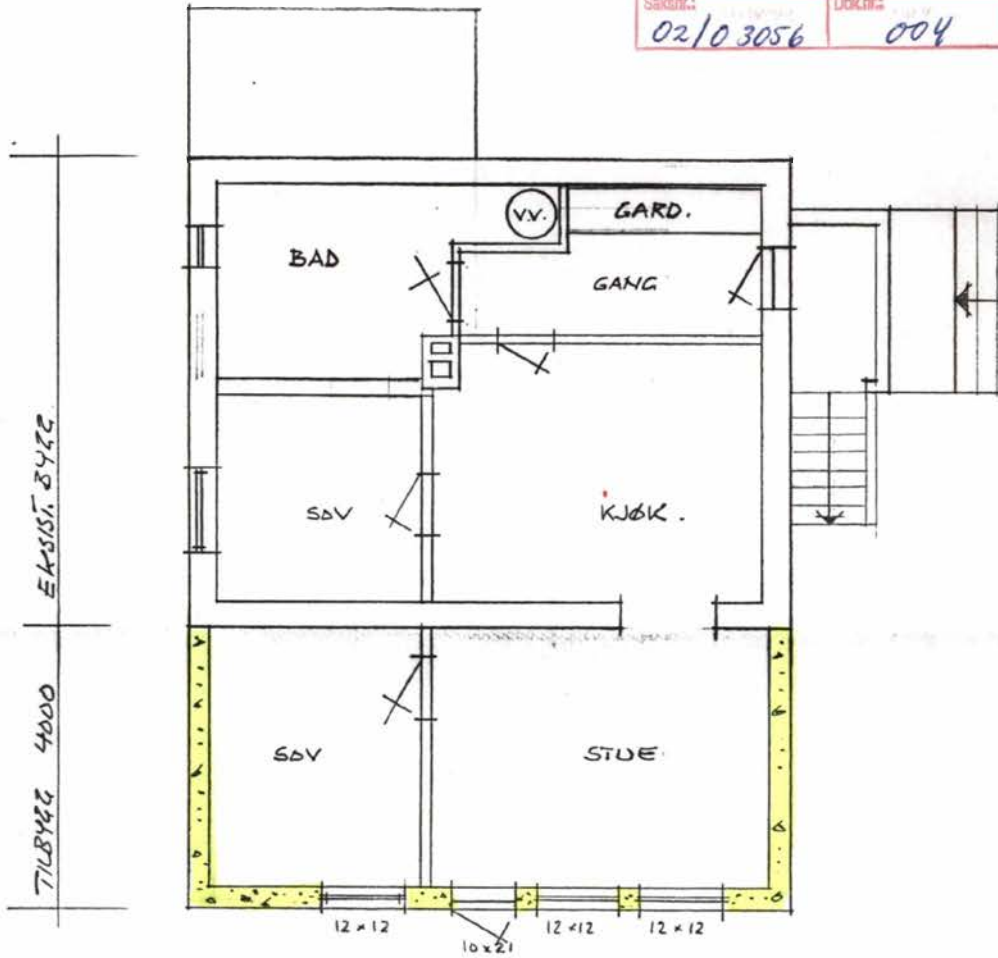
HERR. TALLEV. HJØND. - HALDE.
KULWOLV. FRANK. LIVEN. Ø.S. - ØSØS. HJØND.
BYGNINGSRÅDET - FRANKER. Ø.S. NR. 1978
Ø.S. NR. 7. NR. 11-80
MOLDE, 20. 11. 1978. SR. P. Ø.S. H. H. H.

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegningen 100 mm.
Dansk Scanning AS



0 50 100
 1:100
 100 Piktur skilteskizze 1:1 in A4-format 100 mm
 Datum 10/10/10

MOLDE KOMMUNE		
Avd.: TEK	Selsk.: TBR	Saksbeht.: LWI
Dato: 30.09.2002	U.off.:	
Arkivkode: 25/861		
Saksnr.: 02/03056	Dok.nr.: 004	



PLAN UNDERETASJE

Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl **249/02**

Bygningssjefen i Molde, **10.09.02**

BRUKSAREAL TILBYGG TIL ENNE BOLLG...
UMO.ETS: (7,95x100) = 3180, 32m²

ROMSDALSHYTTA AS

6384 VIKBUKT
telefoner: 71 18 06 08 - 71 18 92 71 - Telefax: 71 18 94 88

TILTAKSHAVER: ODDOJØRN ØVERLIEN

ØZ: FAGERLIV. 25. 6414 MOLDE

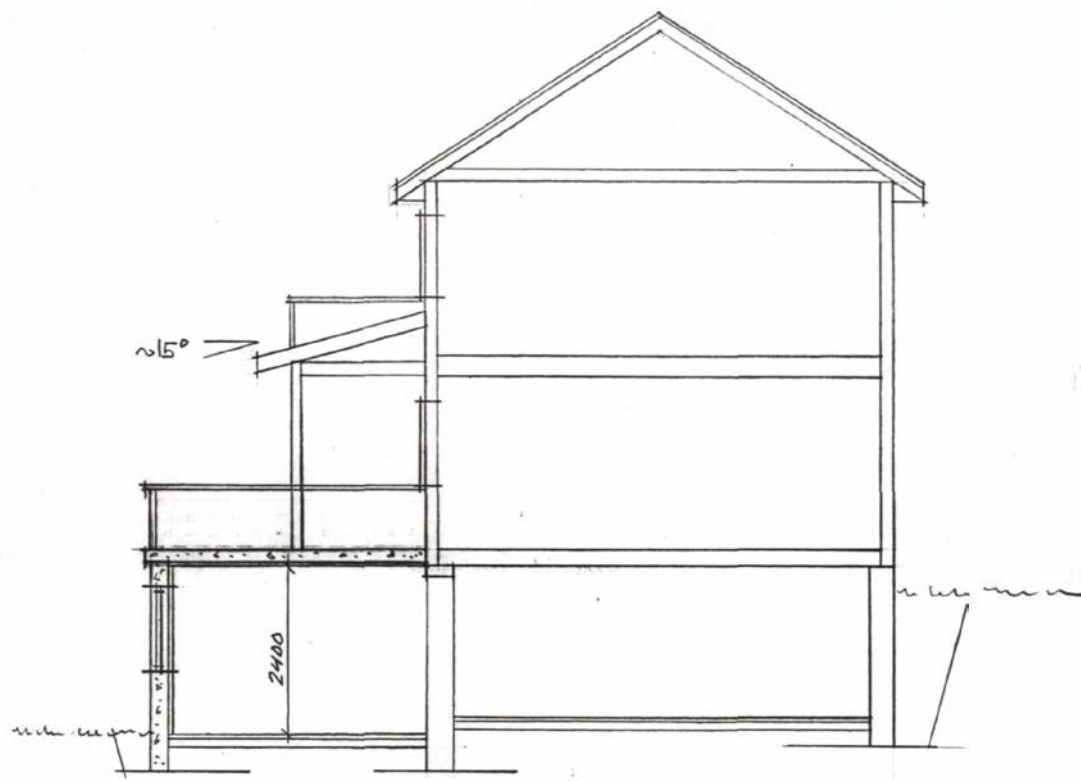
PLAN UNDERETASJE

23.01.02

H=1:100

ØP
TEGN.HR 1.D

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30 AUG 2002
ARK.NR. 25/861



TILBYGG 4000

SNITT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 249/02

Bygningssjefen i Molde, 10.09.02

ROMSDALSHYTTA AS

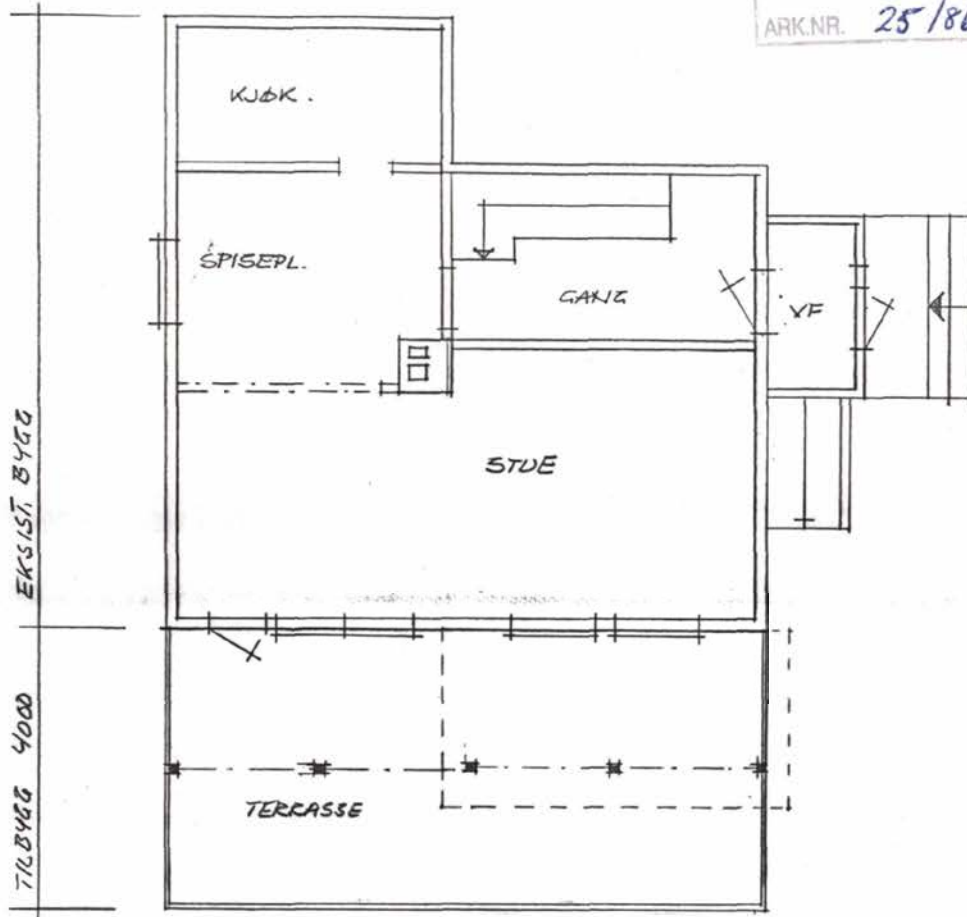
6384 VIKEBUKT
Telefoner: 71 18 06 08 - 71 18 92 71 - Telefax: 71 18 94 88

28-08-02 KORR. TERRASSE M/TAK		
TILTAKSHAVER: ODDBJØRN ØVERLIEN		
ADR: FAGERLIVN. 25. 6414 MOLDE		
<u>SNITT</u>		
		<i>OP</i>
23.01.02	M=1:100	TECH NR: 2.0

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

30 AUG 2002

ARK.NR. 25/861

PLAN 1. ETASJE

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 249/02

Bygningssjefen i Molde, 10.09.02

ROMSDALSHYTTE AS

6384 VIKEBUKT

Telefoner: 71 18 06 08 - 71 18 92 71 - Telefax: 71 18 94 88

28-08-02 KORRIGERT TERRASSE H/TAK

TILTAKSMAKER: ODDISJØRN ØVERLIEN

ADR: FAUERLIV. 25, 6414 MOLDE

PLAN 1. ETASJE

OΦ

25.01.02

H=1:100

TEGN.NR.: 3.0

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

30 AUG 2002

ARK.NR. 25/861



Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 249/02

Bygningssjefen i Molde, 10.09.02

ROMSDALSHYTTA AS

6384 VIKEBUKT

Telefoner: 71 18 06 08 - 71 18 92 71 - Telefax: 71 18 94 88

28-08-02 KORR. TERRASSE + TAK

TILTAKSHAVER: ODDBJØRN ØVERLIEN

ADR: FAGERLIVN. 25. 6414 MOLDE

FASEDE

OD

23.01.02

M=1:100

TEGN.NR 4.0

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

30 AUG 2002

ARK.NR. 25/861



Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 249/02

Bygningssjefen i Molde, 10.09.02

ROMSDALSHYTTA AS

6384 VIKEBUKT

Telefoner: 71 18 06 08 - 71 18 92 71 - Telefax: 71 18 94 88

KORRIGERT TERRASSE m/TAK 28-08-02

TILTAKSHAVER: ODDBJØRN ØVERLIEN

ADR: FAGERLIUN. 25, 6414 MOLDE

FASADE

23.01.02

H=1:100

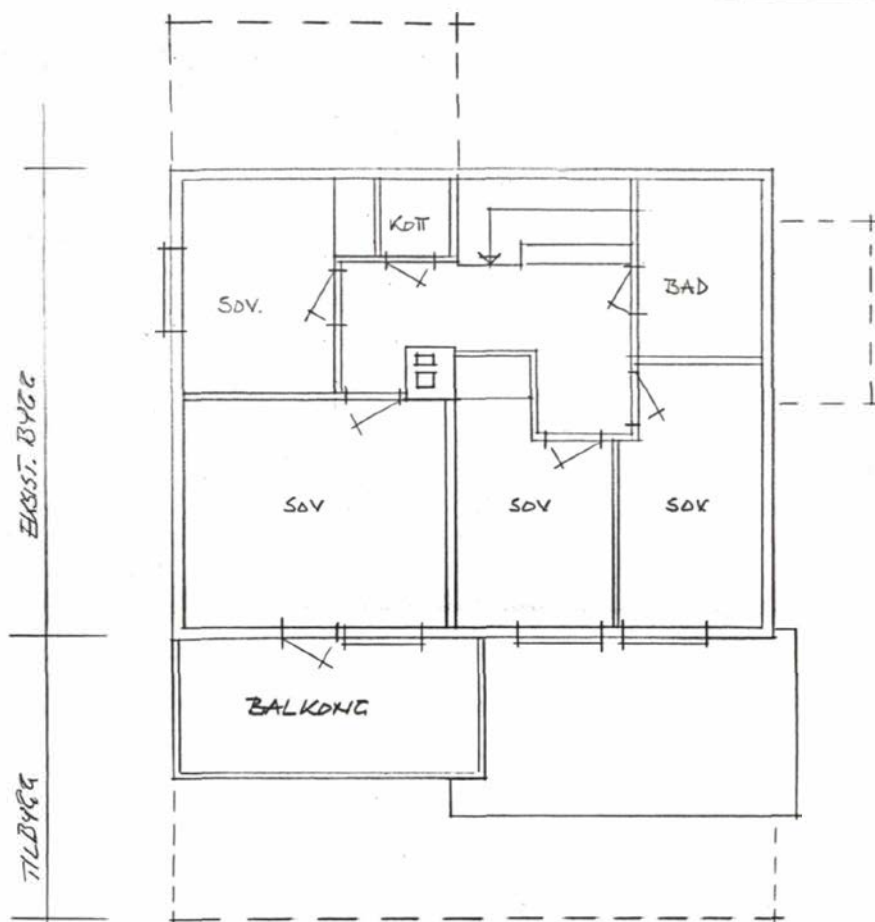
OP

TEKN.NR 5.D

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

30 AUG 2002

ARK.NR. 25/861

PLAN 2. ETASJEGodkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 249/02

Bygningssjefen i Molde, 10.09.02

ODDBØRN, ØVERLIEN

FAGERLIV. 25, 6414 MOLDE

PLAN 2. ETASJE

OTD

28.08.02

M=1:100

NR:

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30 AUG 2002
ARK.NR. 25/861



Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 249/02

Bygningssjefen i Molde, 10.09.02

TILFORSKAVNER: ODDBJERN ØVERLIEN

ADR: FAGERLIVN. 25. 6414 MOLDE

FASADE

OD

ZB-DB-02

M=1:100

NR:

E-2

BYGNINGSSJEFEN
MOLDE

31 DES 2001

ARK.NR. 25/861



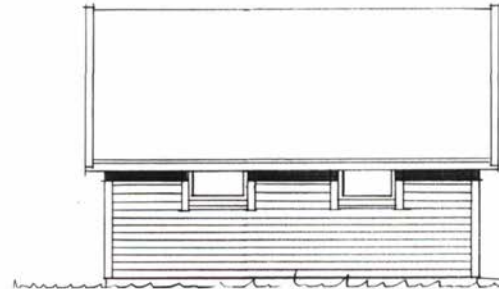
SYD



ØST



NORD



VEST

GODKJENT

Brev datert 14.01.02

Bygningssjefen i Molde

ROMSDALSHYTTA AS

6384 VIKEDÅLT
Telefon: 71 18 06 68 | 71 18 92 71 | Telefax: 71 18 94 68

ODDBJØRN ØVERLIEH

FAGEPLV. 25, 6414 MOLDE

FASADER

26.11.03 M=1:100

TBL.HR.2.0

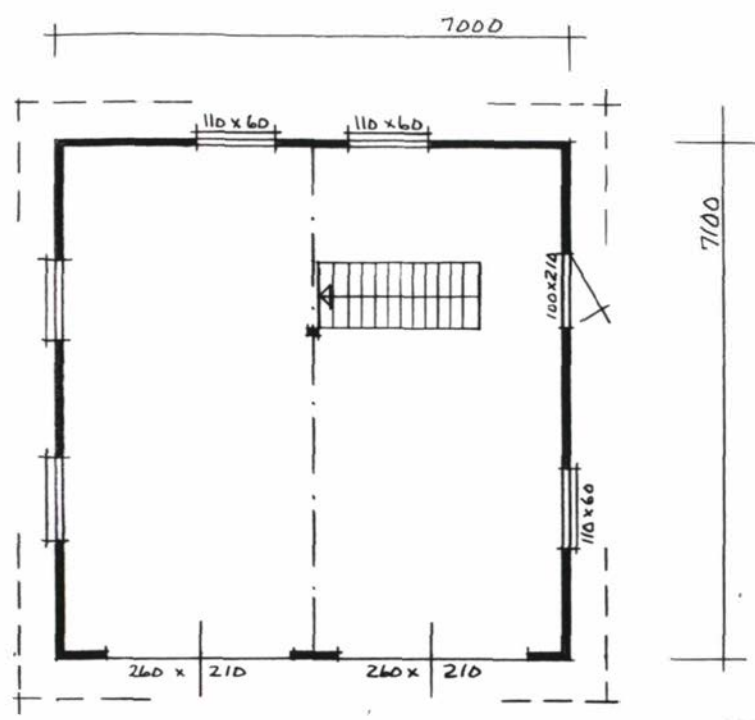
E - 1

BRUKSAREAL/DOBBELGRENSETEM/LØFT:

1. ERS: (6,85 x 6,75) = 46,123 ~ 46 m²

2. ERS: (6,75 x 2,25) = 15,18 ~ 15 m²

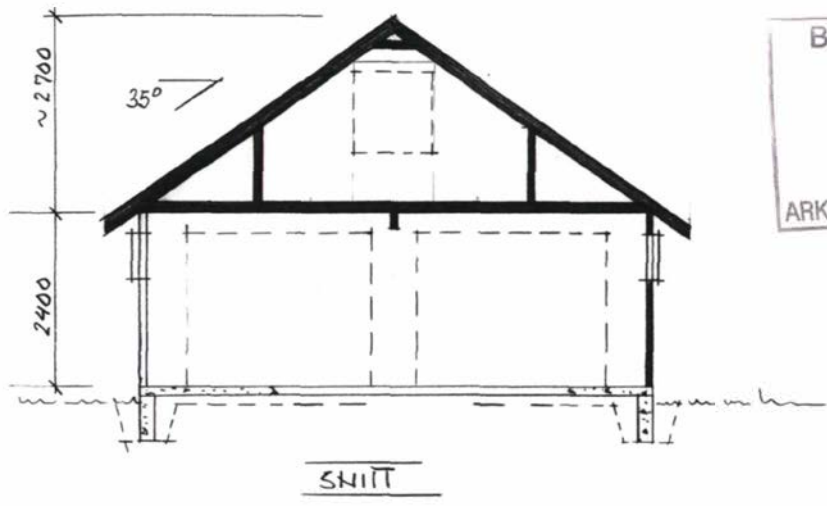
61,11 ~ 61 m²



PLAN GARASJE 7.0 x 7.1 = 49.7 m² **GODKJENT**

Brev datert 14. 01. 02

Bygningssjefen i Molde



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
31 DES 2001
ARK.NR. 25/861

0,338

**Molde kommune**

Dato: 22.09.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	25	Bnr:	861	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fagerlivegen 25, 6414 MOLDE						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

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

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	LØNNSTUA	Beregnet areal	1168.4
Etablert dato	15.10.1946	Historisk oppgitt areal	1155
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.ervert
 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.04.2023 23.04.2023	OPPM-23/00042		25/322, 25/637, 25/640, 25/658, 25/861
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/861
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.10.1946			25/1 (-1155), 25/861 (1155)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958371.74	406297.48		Ja	1168.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRINGSDAL EVEN F051176*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fagerlivegen 25 6414 6414 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fagerlivegen 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6414 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	203 Hauan	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13443963		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1952
2	13443963	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	10.09.2002
3	21768820		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	14.01.2002

1: Bygning 13443963: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1952	01.01.1952

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fagerlivegen 25	H0101	25/861	160	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0
U01	0	46	0	46	0	0	0

2: Bygningsendring 13443963-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 10.09.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	34,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.09.2002	18.02.2003
Igangsettingstillatelse	10.09.2002	19.09.2023
Endre bygningsdata	19.09.2023	19.09.2023
Endre bygningsdata	19.09.2023	19.09.2023
Endre bygningsdata	19.09.2023	19.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fagerlivegen 25	U0101	25/861	32	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0
U01	1	32	0	32	0	0	0

3: Bygning 21768820: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 14.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	61
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.01.2002	04.02.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/861	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	15	15	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0



Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/861
Adresse: Fagerlivegen 25
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|-----------------------|---------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpeinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpeinje veikant | Hjelpeinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpeinje punktfaste | |



©Norkart 2025

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



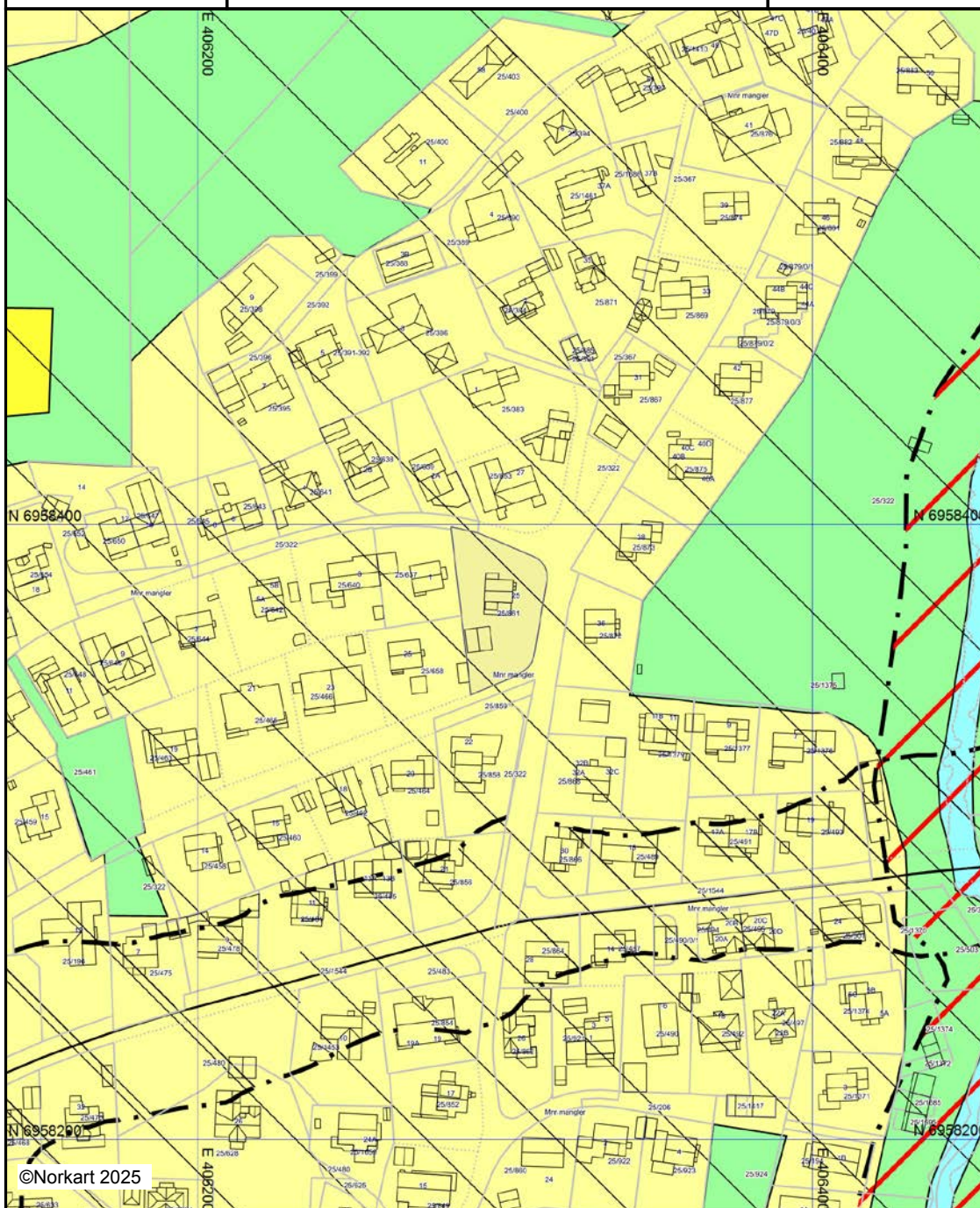
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/861
Adresse: Fagerlivegen 25
Utskriftsdato: 17.09.2025
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 (PBL2)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Naturområde vann - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og
	Støysone - Ander støysoner
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Faresone grense
	Støysonegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende



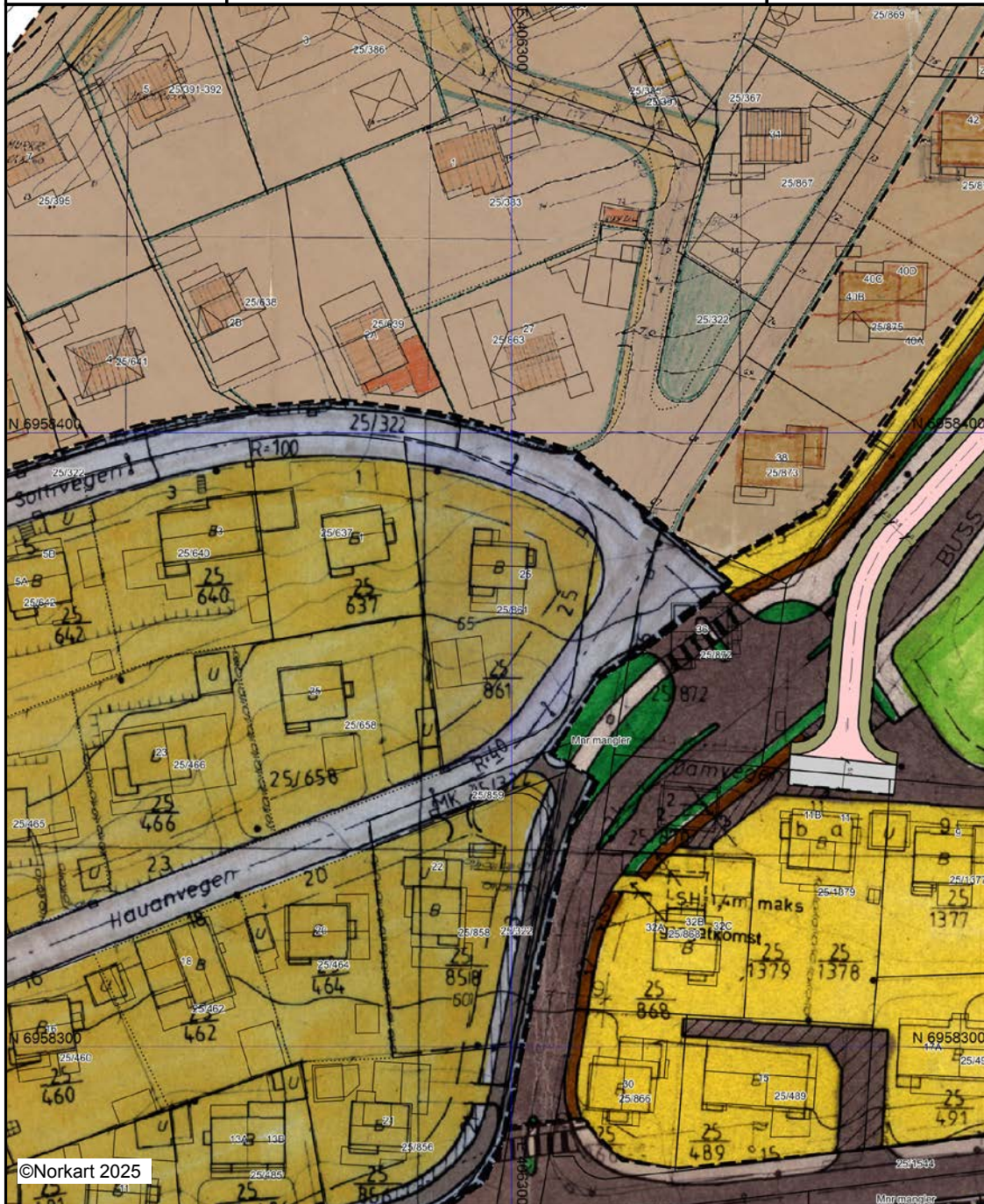
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/861
Adresse: Fagerlivegen 25
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000




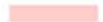

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Påskrift bredde

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E39 JULBØEN – MOLDE

MOLDE KOMMUNE

Plan-id: 1506_202114

Arkivsak:

Planforslagsdato: 17.01.2022

Revidert etter innkomne merknader: 12.04.2022

Vedtaksdato: 19.05.2022, PS-sak 36/22

§ 1 PLANAVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 12-7, gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankart er avgrenset med strektype «Plangrense». Reguleringsplanen består av 18 plankart i målestokk 1:1000 (A1), datert 17.01.2022.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

a) I medhold av PBL §§ 12-5 og 12-6 er planområdet inndelt med følgende arealformål:

- **Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
 - Kjøreveg - offentlig (o_SKV)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
- **Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (Pbl § 12-5 nr. 5)**
 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr. 6)**
 - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
 - Andre sikringssoner - tunnel (H190)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Høyspenningsanlegg (H370)

b) Områder med bestemmelser iht. PBL § 12-7:

- **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
 - Midlertidig deponiområde (#2)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)
 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)
 - Terrengutforming (#Støyvoll)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2, 5 og 6 og § 12-7.

§ 3.1 Geotekniske og ingeniørgeologiske forhold

Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres iht. anbefalinger i geoteknisk rapport og i ingeniørgeologisk rapport:

- *E39 Julbøen – Molde. Geoteknisk rapport nr. 40053 -GEOT-02, utarbeidet av Statens vegvesen, datert 15.12.2021*
- *E39 Julbøen – Molde. Ingeniørgeologisk rapport. Rapport nr. 40053-GEOL-R01, utarbeidet av Statens vegvesen datert 15.12.2021*

Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.

§ 3.2 Støy

- a) Grenseverdiene i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Endelig plassering, høyde og utforming av støyskjermingstiltak langs veg skal avklares gjennom byggeplan. Total høyde på støyskjermer på brukonstruksjon skal være 2 meter målt over vegens planum og vuller på plankart skal ha høyde minst 3 meter over vegens planum.

§ 3.3 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T- 1520/ 2012 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 3.4 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

- a) Tegningene O001-O002 skal legges til grunn for utforming og behandling av sideterreng.
- b) Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig blir tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende landskap. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig. Bratte skjæringer og fyllinger skal slakes ut ved topp/ bunn slik at de får en myk overgang. Grøfter og øvrig sidearealer langs E39 skal tilsåes med grasfrøblanding tilpasset lokalt klima i regionen. Sidearealer skal istandsettes i samarbeid med landskapsarkitekt.
- c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt kantvegetasjon langs elver, ved myrer og urørt terreng i yttergrensene av reguleringsområdet. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres. Naturlig revegetering med vekstlag med stedege masser skal benyttes langs elver og mot skogsområder.
- d) Hogst skal unngås i hekkeperioden for fugler i mai - august.
- e) Vilt-/sikringsgjerde over tunnel skal plasseres innenfor areal avsatt til vegformål. Gjerder skal plasseres slik i terrenget at det tilrettelegges for drift og vedlikehold på begge sider. Plassering av viltgjerde med silhuett mot himmelen skal unngås for å ivareta vegens estetikk.

§ 3.5 Kulturminner

- a) Dersom det under arbeid i planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses omgående og beskjed gis til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 3.6 Vassdrag

- a) Alle elveberøringer skal ta hensyn til opprinnelig vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold og god landskapsmessing istandsetting.
- b) Omlagt vassdrag skal etableres med naturlig elvebunn. For å sikre fiskens frie vandringsmuligheter, skal terskler ikke forekomme.
- c) Arbeidet i og ved vassdrag skal skje skånsomt og berøre kun nødvendig areal. Det skal tas hensyn til vanddekt areal og naturlig helning på elvestrekningene.
- d) Det tillates anlagt midlertidig rør/kulvert i Mordalselva og Tverrelva ifm. anleggsarbeidet. Midlertidig rør/kulvert skal fjernes så raskt som mulig etter avsluttet anleggsperiode.

§ 3.7 Myr

- a) Drenering av myr skal unngås i størst mulig grad. Overvåking av grunnvannsnivå skal gjennomføres før, under og i 3 år etter utbygging.
- b) Myrmassene skal tas vare på og anlegges ved et annet egnet myrområde. Det skal benyttes fagkyndig kompetanse ved gjennomføring.
- c) Det skal etableres tettingsvoll ved Samsemyra ved den vestlige tunnelutgangen av Kringstadtunnelen slik at myrområdet ikke blir drenert ut.

§ 3.8 Vannforsyning

- a) For vannforsyningsanlegg, herunder energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for erstatning av brønner og beredskap for midlertidig vannforsyning. Nye vannforsyningsanlegg skal være ferdigstilte og klare for bruk før gamle anlegg fjernes.

§ 3.9 Klima

Det skal legges til rette for at energibruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten kan begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lav energibruk og lave klimagassutslipp.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

Mindre endringer i skråningsutslag og formålsgrenser for Annen veggrunn vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlag og optimalisering av løsning.

Areal som ikke blir brukt til vegformål, skal brukes som tilstøtende formål, eller gå tilbake til opprinnelig formål.

§ 4.2 Offentlig kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg merket o_SKV omfatter offentlig kjøreveg med vegskuldrer og bru.

§ 4.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)

o_SVT omfatter nødvendige arealer til tekniske installasjoner og til rømningsveger i tunnelene. Det tillates oppført mindre bygninger som antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget og kommunaltekniske anlegg. Støyvoller og sikrings-/viltgjerde kan etableres innenfor området.

I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde.

§ 4.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

a) Områder merket o_SVG skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer og viltgjerde.

b) I anleggsfasen kan arealet benyttes til rigg, bygge- og anleggsområde.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 5.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (L)

Områder merket L gjelder eksisterende LNFR-områder i kommuneplanens arealdel. Områdene skal benyttes jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Områder merket VNV omfatter vassdrag med tilhørende kantsone.

VNV_1 omfatter omlegging av Mordalselva. Mordalselva skal legges om med mindre justeringer, som vist på tegning O001. Arbeidet skal skje skånsomt og kun berøre nødvendig areal. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

VNV_2 omfatter omlegging av Tverrelva. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringsone tunnel (H190)

Veg i tunnel med sikringsone er betegnet H 190. Innenfor volum regulert under terreng har Statens vegvesen rett til å anlegge og drifte tunnel og eventuelle nisjer. I sikringssonen er tiltak som f.eks.

sprengning, peleramming, eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse underlagt restriksjoner. Før slike arbeider kan utføres må tillatelse fra Statens vegvesen innhentes. Dette gjelder også private tiltak over tunnelen f.eks. boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg.

§ 8 BESTEMMELSESONOMRÅDE

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

- a) Alle områdene som er merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde, herunder anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og matjord i ranker, mellomagring, bearbeiding og sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger
- b) Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og senest innen andre sommerhalvår etter at veganlegget er tatt i bruk skal områdene ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.
- c) Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider skal unngås til vassdrag og grunnen.
- d) Asfalt som fjernes skal leveres godkjent deponi eller gjenbrukes etter godkjente retningslinjer.

§ 8.2 Midlertidig deponiområde (#2)

Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidig deponi, mellomagring, bearbeiding og sortering av masser, bygninger (brakker), oppstilling av maskiner mm. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av rene overskuddsmasser i forbindelse med vegbyggingen.

§ 8.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

§ 8.1 skal gjelde. Området skal også benyttes til etablering av tettingsvoll.

§ 8.4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)

- a) Området merket #4 kan brukes til brukonstruksjonens forankring til bakkenivået. Brukonstruksjonens fundamentering skal ikke plasseres i området vist med formål VNV.
- b) Området merket #5 skal brukes til omlegging av eksisterende skogsbilveg. Veggen skal bygges som «Helårs landbruksbilvei – veiklasse 2» ((*Landbruks- og matdepartementets Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse 2016*) med vegbredde 4,5 meter og grusdekke.

§ 8.5 Terrengutforming (#Støyvoll)

Området skal brukes til voller og skal ha en minimumshøyde på 3 meter mål over vegens planum.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

- a) Det skal utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.
- b) Før anleggsarbeidet kan settes i gang, skal det være utarbeidet en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav fra for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte. Som del av planen skal det inngå en rigg- og marksikringsplan. Planen skal inneholde en skogryddingsplan som skal

sikre at det ikke skjer unødvendig avskoging. YM-kordinator skal bistå prosjektet i byggeplanen og anleggsgjennomføring.

- c) Det skal gjennomføres en kartlegging av rødlista arter innenfor rigg- og anleggsområdet før oppstart av anleggsarbeid.
- d) Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter før anleggsstart. Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre spredning av artene.
- e) Sikrings- og viltgjerder skal være satt opp før åpning av vegen.
- f) Det skal søkes tillatelse for tiltak som berører vassdrag i byggefasen etter Lakse- og innlandsfiskekollen, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- g) Det skal søkes om midlertidig utslippstillatelse for anleggsfasen for tunneldriving mellom Julbøen og Molde, og permanent utslippstillatelse for tunnelvaskevann for Julakslatunnelen og Kringstadunnelen.
- h) Det skal stilles krav tiltak som minimerer plast i sprengsteinmassene.

Nabolagsprofil

Fagerlivegen 25 - Nabolaget Hatlelia/Fagerlia/Hauan - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚗 Fagerlivegen Linje 706	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	11 min 🚶

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.) 427 elever, 31 klasser	11 min 🚶 1 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Molde friskole (1-10 kl.) 70 elever, 6 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Molde videregående skole 770 elever	7 min 🚶 0.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	16 min 🚶 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde	13 min 🚶
---------	----------

«Trygt og godt sted å bo. Nær turterreng og nært til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

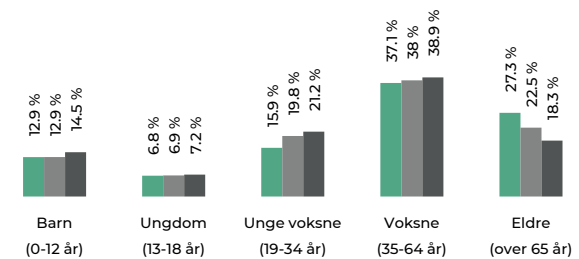
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hatlelia/Fagerlia/Hauan	1 384	731
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 🚶 0.9 km
Hatlelia barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min 🚶 1.3 km
St Sunniva barnehage (0-5 år) 40 barn	16 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Langmyrveien PostNord	4 min 🚶 0.4 km
Bunnpris Romsdalsgata Søndagsåpent	8 min 🚶 0.7 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

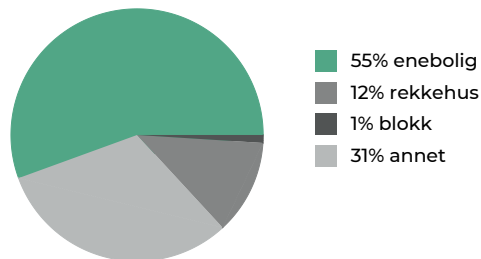
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

📍 Dalen idrettsanlegg	3 min 🚶
Ballspill, friidrett	0.2 km
📍 Idrettens hus - idrettshall	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
📍 BRIS Treningssenter	20 min 🚶
📍 Pro Gym Molde	22 min 🚶

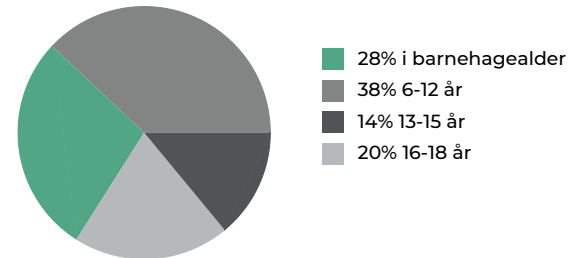
Boligmasse



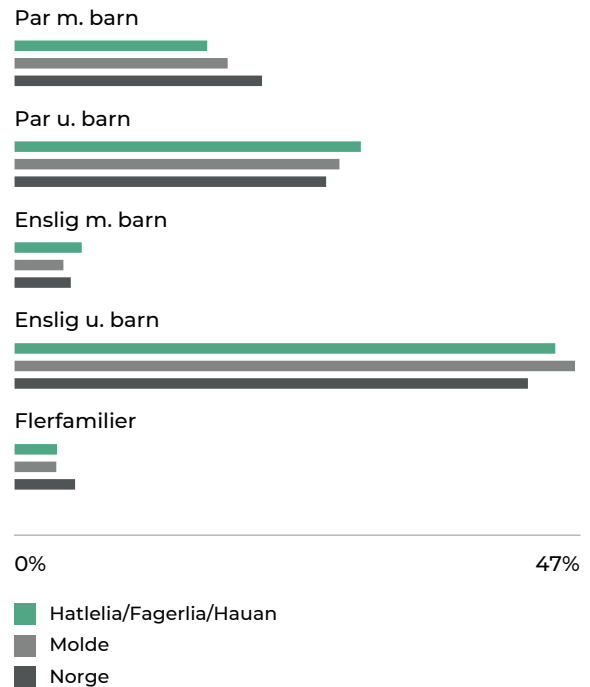
Varer/Tjenester

📍 MoldeTorget	14 min 🚶
📍 Vitusapotek Molde	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

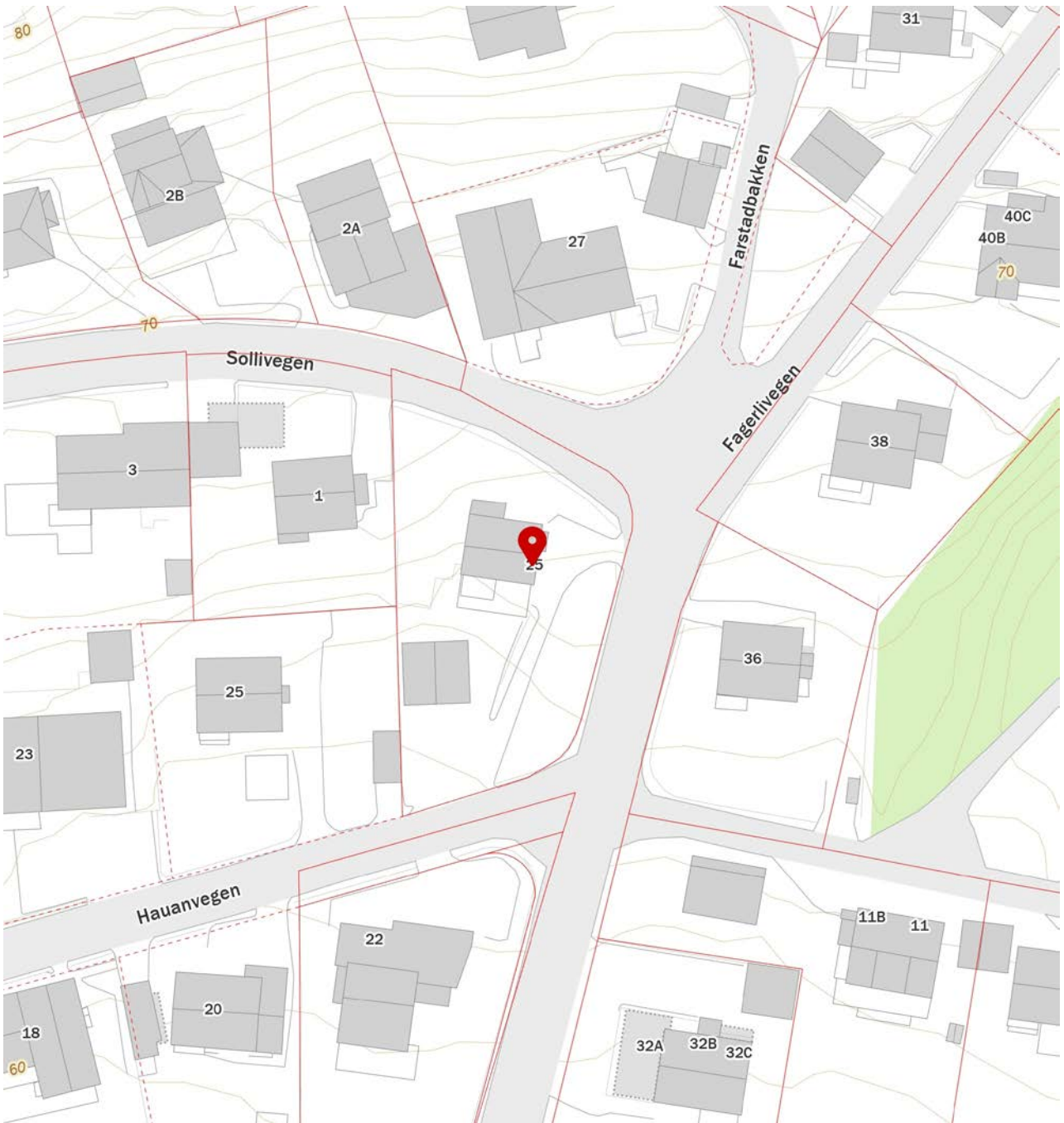
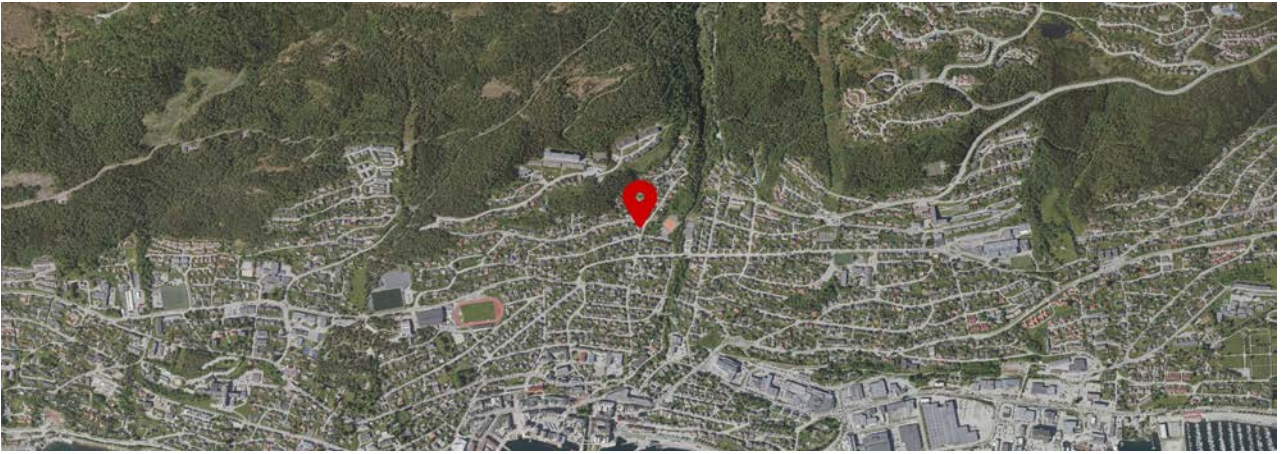


Familiesammensetning



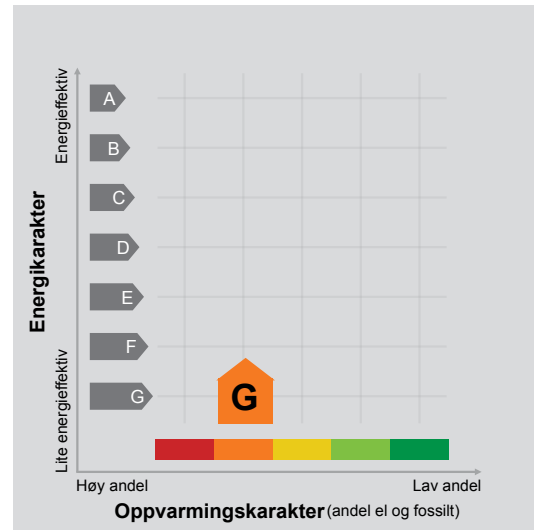
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2025

Adresse	Fagerlivegen 25
Postnummer	6414
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	861
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13443963
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176860
Dato	06.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av gulv mot grunn**

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

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: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

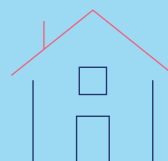
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE 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: 15-0135/25

Adresse: Fagerlivegen 25, 6414 MOLDE, gnr. 25, bnr. 861 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.05.2026

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/