

Moltemyra 21

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 3 750 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 125/150 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Moltemyra 21

**Enebolig med garasje, 3 sov - rett ved
Moldemarka!**

Adresse	Moltemyra 21 6429 MOLDE
Prisantydning	Kr 3 750 000,-
Omkostninger	Kr 112 740,-
Totalpris	Kr 3 862 740,-
BRA-i/BRA Total	125/150 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998
Soverom	3

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Moltemyra 21!

Familiebolig (enebolig) beliggende på Høgnakken - barnevennlig og kjekt boligområde. Kort vei til barnehage, skole, offentlig transport og flotte turmuligheter i Moldemarka.

Boligen går over to plan og inneholder blant annet to stuer, to bad, tre soverom og vaskerom. Boligen har varmepumpe på stue og mulighet til å sette inn vedovn.

Del av realsameie hvor det er inkludert tv- og internett, samt brøyting på vinteren.

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	18
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	32
Plantegning	33
Budgivning	91

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:

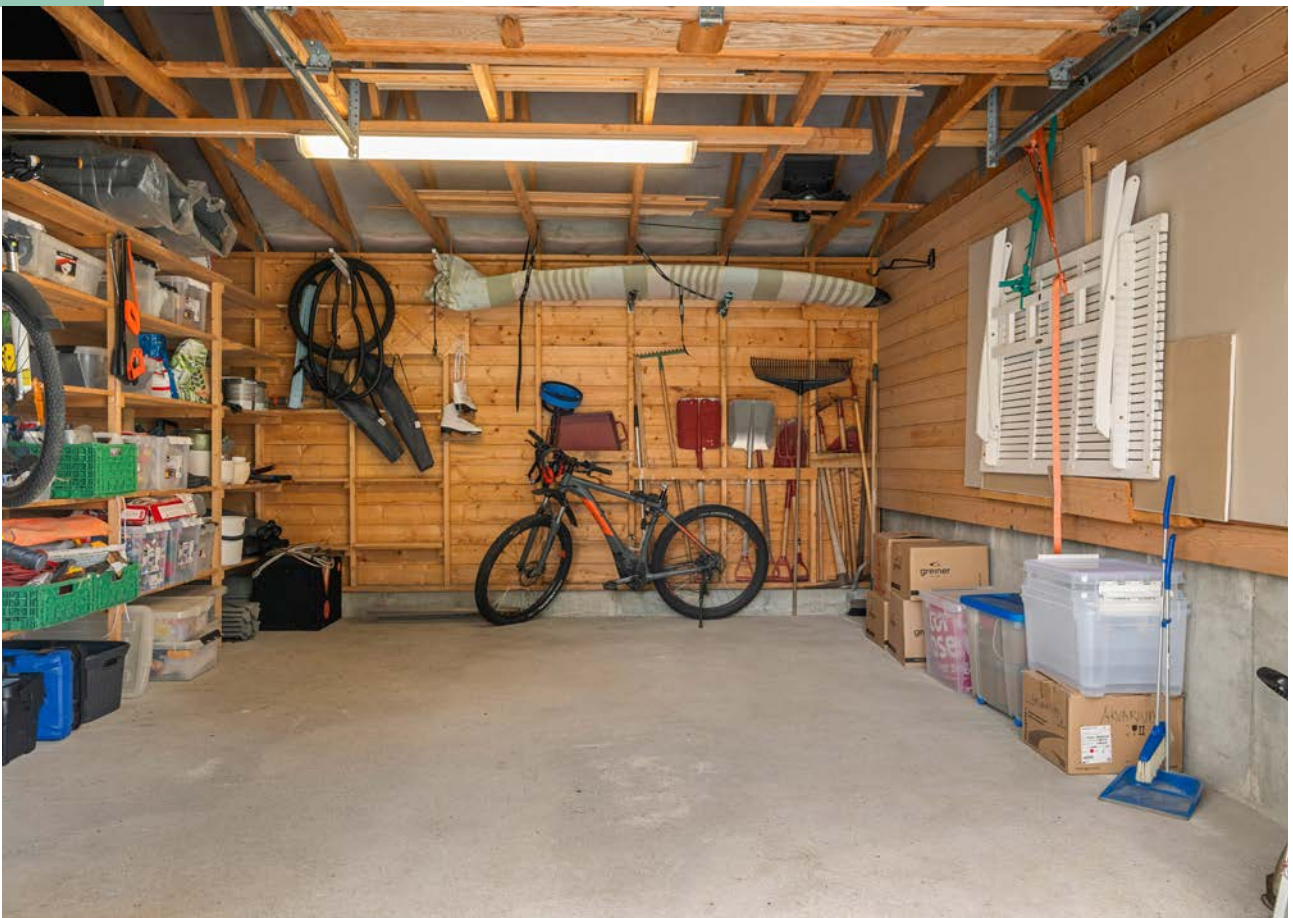
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Attraktiv beliggenhet i Moltemyra i Høgnakken. Blindvei med lite trafikk gjør dette til et attraktivt området for barnefamilier. Høgnakken barnehage like nedenfor og kort veg til fine turområder i Moldemarka.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Moltemyra 21, 6429 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0179/26

SELGER

Eli-Anne Garseth

MATRIKKEL

Gårdsnummer 26, bruksnummer 711, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 26, bruksnummer 677, sameietype realsameie, ideell andel 1/21.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Gul

TOMT

Eiet tomt på 464 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, prydbusker og blomsterbed. Eiendommen ligger på en hjørnetomt med god eksponering og åpne utearealer. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og normalt opparbeidet med hensyn til bruk, adkomst og avrenning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.07.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1998

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1998 med en støpt betongplate på grunn. Byggegrunnen består av fjell, og grunnmuren er av støpt betong. Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon av tre, med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med W-takstoler i tre og lufting fra raft. Taket er tekket med betongtakstein. Boligdelen har undertak av sutaksplater, mens garasjen har undertaksduk.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Vinduene er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Hovedinngangsdøren er i teak, og balkongdørene er malte tredører med isolerglass.

Eiendommen har en vestvendt veranda i tre og en markterrasse ved inngangspartiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · · Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

· Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

· Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

· Det er registrert enkelte knekte takstein som er reparert med fugemasse. Slike reparasjoner anses som midlertidige løsninger og gir ikke samme bestandighet eller tetthet som utskifting av takstein.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: · Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

· Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: · Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: · Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

· Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: · Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

· Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: · Forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt. Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: · Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing bad 2006?

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

Ja

Beskrivelse: Oppussing bad 2006?

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Fjernet ildsted. Pipehull tettet. Murermester Krakeli

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

Ja

Beskrivelse: Mus i garasje/mørkeloft. Ikke siste 10 år.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Jostein Opstad

Beskrivelse: Spotter i tak soverom 1, kjellerstue, bad 1 og 2, gang oppe og nede. År 2010? Instalasjon av boblebad.

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

Ja

Beskrivelse: El kontroll 2026

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse vest.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv mørkeloft år 2000

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:

- Utvendig trekledning ble malt. (Kilde: Selger.)

2010:

- Det ble montert innfelte spotlights i soverom 1, kjellerstue, begge bad samt gang i begge etasjer. Det ble også installert boblebad. Arbeidet er opplyst utført av Jostein Opstad. Samsvarserklæring foreligger ikke. (Kilde: Egenerklæring.)

2006:

- Begge bad ble oppgradert. Selger opplyser at arbeidene ble utført som egeninnsats/ufaglært. Sluk og tettesjikt/membran skal samtidig være fornyet. (Kilde: Egenerklæring.)
- skiftet et glass i kjøkkenvindu.
- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2006.

2004:

- Det er skiftet en glassrute i det ene vinduet i stuen mot vest.

2000:

- Det ble lagt gulv på mørkeloftet. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats. (Kilde: Egenerklæring.)

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Eiendommen følger reguleringsplan Mindre reguleringsendring for Moltemyra (plan-ID 201119). Planen regulerer et delareal på 464 m² til boligbebyggelse, konsentrerte småhus.. 09.03.2012

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 (plan-ID K201401), med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 464 m² er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501), som har status 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen er omfattet av hensynssone S_130 med sikringsformål knyttet til byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, i henhold til kommuneplanen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og varmepumpe.

Oppvarming skjer med elektriske varmekabler og luft-til-luft varmepumpe.

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, og begge bad har gulvvarme.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Inkludert i månedlig felleskostnad gjennom realsameie.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av enebolig" i Moltemyra 21, datert 19.05.1998.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger av enebolig og garasje, mottatt fra Molde kommune avviker fra dagens innredning/bruk og fasade.

1.etasje:

- Påbygd vegger rundt trapp.

Fasade:

- Påbygd veranda på fasade mot nord.

Fasadeendringer 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.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

19.05.1998.

RADONMÅLING

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

INNHold

1. etasje: Entré, bod med opplegg for vaskemaskin, bad, stue og kjøkken

Underetasje: Gang m/trapp, bad, bod, 3 soverom og stue.

Garasje.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i taket. Det er belegg med flisstruktur over kjøkkenbenken og avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Det er lagt opp for frittstående hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble oppusset i 2006 og har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Badet har avtrekksventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Bad underetasje:

Badet ble oppusset i 2006 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og steam dusjkabinett. Badet har avtrekksventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert opp fra gulv i boden.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via vifte montert på loft, anlegget er fra byggeår. Øvrig ventilasjon skjer ved naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler.
- Varmepumpe: Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2006.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår er plassert i bod. Rommet har sluk.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslange og røykvarslere.

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: 125 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² Gang m/trapp, bad, bod, 3 soverom og stue

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bod med opplegg for vaskemaskin, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 25 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 836,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 704,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 303 995,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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. 3 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 93 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 112 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 862 740,- (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:

1506/26/711:

02.04.1998 - Dokumentnr: 2584 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

16.01.1998 - Dokumentnr: 312 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:26 Bnr:677

01.01.2020 - Dokumentnr: 1683834 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:26 Bnr:711

02.04.1998 - Dokumentnr: 2584 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

16.01.1998 - Dokumentnr: 312 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:26 Bnr:677

01.01.2020 - Dokumentnr: 1683834 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:26 Bnr:711

1506/26/677:
02.04.1998 - Dokumentnr: 2584 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

16.01.1998 - Dokumentnr: 312 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:26 Bnr:677

01.01.2020 - Dokumentnr: 1683834 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:26 Bnr:711

02.04.1998 - Dokumentnr: 2584 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

16.01.1998 - Dokumentnr: 312 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:26 Bnr:677

01.01.2020 - Dokumentnr: 1683834 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:26 Bnr:711

GRUNNBOKSDATO

20.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

7054960

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

Eiendommen er med i et realsameie - Moltemyra Sameie. Sameiet er for boligen som er tilknyttet felles "tun" med lekeplass, grøntområde og gjennomkjøringsvei/ tilkomstvei. Felleskostnader for sameie er kr 1.250,- pr mnd. og inkluderer tv- og internett, felles strøm, brøyting. Klipping av felles grøntområde går på rullering blant sameierne.

I følge selger er det inngått avtale om Norgespris på Nettleie - Istad spot strømvartale / Norgespris strømvartale (nett). Denne utgår ved slutten av året 2026.

Det er installert Verisure alarmsystem - mulighet for å inngå ny avtale for ny eier.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).

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

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

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

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

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

Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)

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 bygningssakkyndig 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 dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Midlertidig brukstillatelse
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsbestemmelser
Planbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MOLTEMYRA 21

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Midlertidig brukstillatelse

Matrikkelrapport

Grunnkart

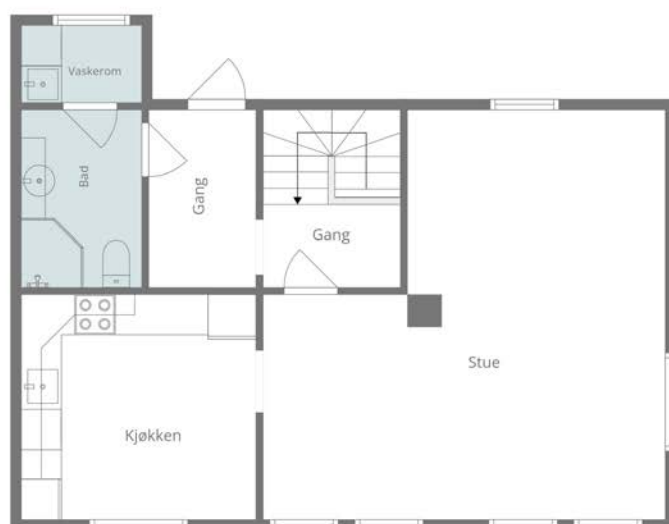
Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsbestemmelser

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0179/26	

Selger 1 navn
Eli-Anne Garseth

Gateadresse	
Moltemyra 21	

Poststed	Postnr
MOLDE	6429

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0179/26

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: EG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 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
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EG

2

Document reference: 15-0179/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terasse vest.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv mørkeloft år 2000

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 overtakelse. 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 nedstigenede 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 eiendomsmegleren 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
Eli Garseth	4077bf9a42d47b628f814 ab0660360f835952db2	06.07.2026 16:28:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0179/26

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Moltemyra 21 , 6429 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 26, bnr. 711

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 12.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2446

Eiendomsverdi ref nr: BP5932

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er oppført i 1998 med støpt betongplate på grunn og yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon av tre. Utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler i tre og lufting fra raft. Taket er tekket med betongtakstein på sutaksplater, mens garasjen har undertaksduk. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, kobber vannledninger, plast avløpsrør og elementpipe.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av sutaksplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende trekledning. Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør er i teak, øvrige balkongdører er malte tredører med isolerglass. Boligen har vestvendt veranda med utgang fra stuen samt markterrasse ved inngangspartiet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkett, laminat og belegg på gulvene. Vegger er utført med tapet og malte plater, mens himlingene består av malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Underetasjen er delvis under terreng. Innvendig trapp er utført i lakkert tre med håndløper. Boligen har elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad, begge oppgradert i 2006. Badet i hovedetasjen har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himling med Tak-ess-plater og innfelte spotlights. Badet i underetasjen har gulv med vinylbelegg og gulvvarme, våtromsplater på veggene og malte plater i himlingen. Begge badene er utstyrt med baderomsinnredning, servant, gulvstående toalett og dusjløsning. Begge våtrom har mekanisk avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på veggene og Tak-ess-plater i himlingen. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret med glatte fronter, laminert benkeplate og flisstruktur over kjøkkenbenken. Avtrekk skjer via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobber vannledninger og plast avløpsrør fra byggeåret. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler og luft-til-luft varmpumpe. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i bod med sluk. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken kombinert med naturlig tilluft via ventiler. Elektrisk anlegg er skjult med automatsikringer, og det er utført elkontroll i 2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på støpt plate på grunn. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer og terrasse ved inngangspartiet. Overvann ledes via takrenner og nedløp til rørsystem i grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

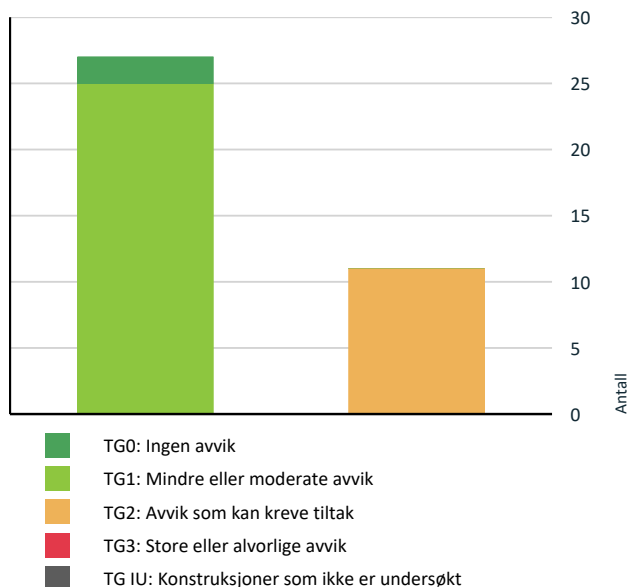
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeåret, med enkelte moderniseringer utført i senere tid. Begge badene ble oppgradert i 2006. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat og belegg på gulv, samt tapet og malte plater på vegger. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret med laminert benkeplate. Oppvarming skjer med elektrisk oppvarming og luft-til-luft varmepumpe. Utvendig fremstår boligen med normalt vedlikeholdt trekledning og terrasseanlegg.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder. Utvendig trekledning ble sist malt i 2024 ifølge selger. Det er utført løpende vedlikehold og enkelte moderniseringer gjennom årene. Teknisk utstyr og flere bygningsdeler er fortsatt fra byggeåret og må påregnes vedlikehold og utskifting etter hvert som normal levetid oppnås.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Det ble lagt gulv på mørkeloftet. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats. (Kilde: Egenerklæring.)
2006	Modernisering	Begge bad ble oppgradert. Selger opplyser at arbeidene ble utført som egeninnsats/ufaglært. Sluk og tettesjikt/membran skal samtidig være fornyet. (Kilde: Egenerklæring.)
2010	Modernisering	Det ble montert innfelte spotlights i soverom 1, kjellerstue, begge bad samt gang i begge etasjer. Det ble også installert boblebad. Arbeidet er opplyst utført av Jostein Opstad. Samsvarserklæring foreligger ikke. (Kilde: Egenerklæring.)
2024	Modernisering	Utvendig trekledning ble malt. (Kilde: Selger.)
2026	El-kontroll	Det er utført elkontroll av det elektriske anlegget. (Kilde: Egenerklæring.)
	Modernisering	Ukjent år – Vestvendt terrasse er oppført/arbeidet utført som egeninnsats. (Kilde: Egenerklæring.)
	Modernisering	Ukjent år – Ildsted er fjernet, pipehull er tettet. Arbeidet er utført av Murermester Krakeli. (Kilde: Egenerklæring.)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak av sutaksplater i boligen og undertaksduk i garasje, øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
- Det er registrert enkelte knekte takstein som er reparert med fugemasse. Slike reparasjoner anses som midlertidige løsninger og gir ikke samme bestandighet eller tetthet som utskifting av takstein.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Takteking og undertak har en alder hvor risikoen for lekkasjer øker. Eventuelle utettheter kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke oppdages og utbedres. Det anbefales å skifte ut knekte takstein som er reparert med fugemasse, samt å foreta jevnlig kontroll av takteking og gjennomføringer. Det må påregnes utskifting av undertaket når tilstanden tilsier dette.

Ifølge selger medfølger det takstein som eventuelt kan skiftes.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp. Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. I deler av loftet er det lagt gulv. Ingen fukt eller skader påvist i konstruksjonen.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Musesperre er påvist montert.

Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning, sist malt utvendig i 2024 ifølge selger.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er skiftet en glassrute i det ene vinduet i stuen mot vest i 2004, samt et glass i kjøkkenvindu i 2006.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med to-lags glass i fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 4,5 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 96 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Østvendt markterrasse på ca. 24 kvm ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og belegg.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater, og himlingen har malte plater.

Vegg- og himlingsoverflater er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

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

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



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. Ildsted er ikke montert.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i soverom mot nordvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 18,8 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like over grenseverdiene som regnes som akseptable. Ingen synlige skader registrert i borehullet.

(Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent)

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp. Håndløper montert.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2006 i ved egeninnsats, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for dusj. Dusjkabinett ble demontert like før befaring. Etter befaring er det opplyst at det er montert nytt dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Vantett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv fra 2006. Sluket er av plast og er også fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for dusj. Dusjkabinett ble demontert like før befaring.

Etter befaring er det opplyst at det er montert nytt dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon, tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2006 i ved egeninnsats, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og steam dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Belegget har en oppkant ved døren på ca 10 mm. Lokalfall rundt sluken er ikke mulig og måle på grunn av dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og steam dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon, tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger, tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Belegg med flisstruktur over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekran opp fra gulv i boden med varmtvannsbereder.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via vifte montert på loft. Anlegget er fra byggeår. Øvrig ventilasjon skjer ved naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler, i tråd med vanlig løsning på oppføringstidspunktet.

Eldre ventilasjonsanlegg kan ha redusert kapasitet og funksjon som følge av slitasje. Oppgradering eller utskifting må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere innneklima.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

1 TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2006. Ukjent service historikk.

Servicehistorikk er ukjent. Manglende jevnlig service kan medføre redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

Vurdering av avvik:

- Forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt. Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Når forventet brukstid er passert øker risikoen for redusert effekt, driftsproblemer eller behov for utskifting. Varmepumper kan imidlertid fungere betydelig lengre enn antatt brukstid dersom de er godt vedlikeholdt. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i bod. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår, en nyere sikring. Sikringsskap plassert i bod. Elkontroll utført av Elmo Teknikk den 06.07.2026, ingen avvik påvist ved kontrollen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslange og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklime over tid.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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 er av støpt betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Sannsynligvis er avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann/avløp via private stikkledninger. TG1 gis basert på antatt materiale av plast. ca. levetid på 100år.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

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

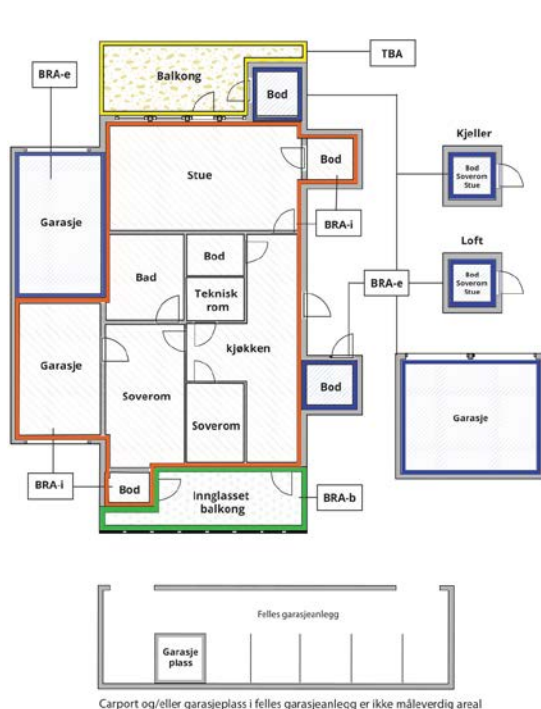
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 bod
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 målverdig 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)		
1. etasje	65	25		90	28
Underetasje	60			60	
SUM	125	25			28
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod med opplegg for vaskemaskin, bad, stue, kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang m/trapp, bad, bod, 3 soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Eli-Anne Garseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	711		0	463.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Moltemyra 21

Hjemmelshaver

Garseth Eli-Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i Moltemyra i Høgnakken. Blindvei med lite trafikk gjør dette til et attraktivt området for barnefamilier. Høgnakken barnehage like nedenfor og kort veg til fine turområder i Moldemarka.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, prydbusker og blomsterbed. Eiendommen ligger på en hjørnetomt med god eksponering og åpne utearealer. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og normalt opparbeidet med hensyn til bruk, adkomst og avrenning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

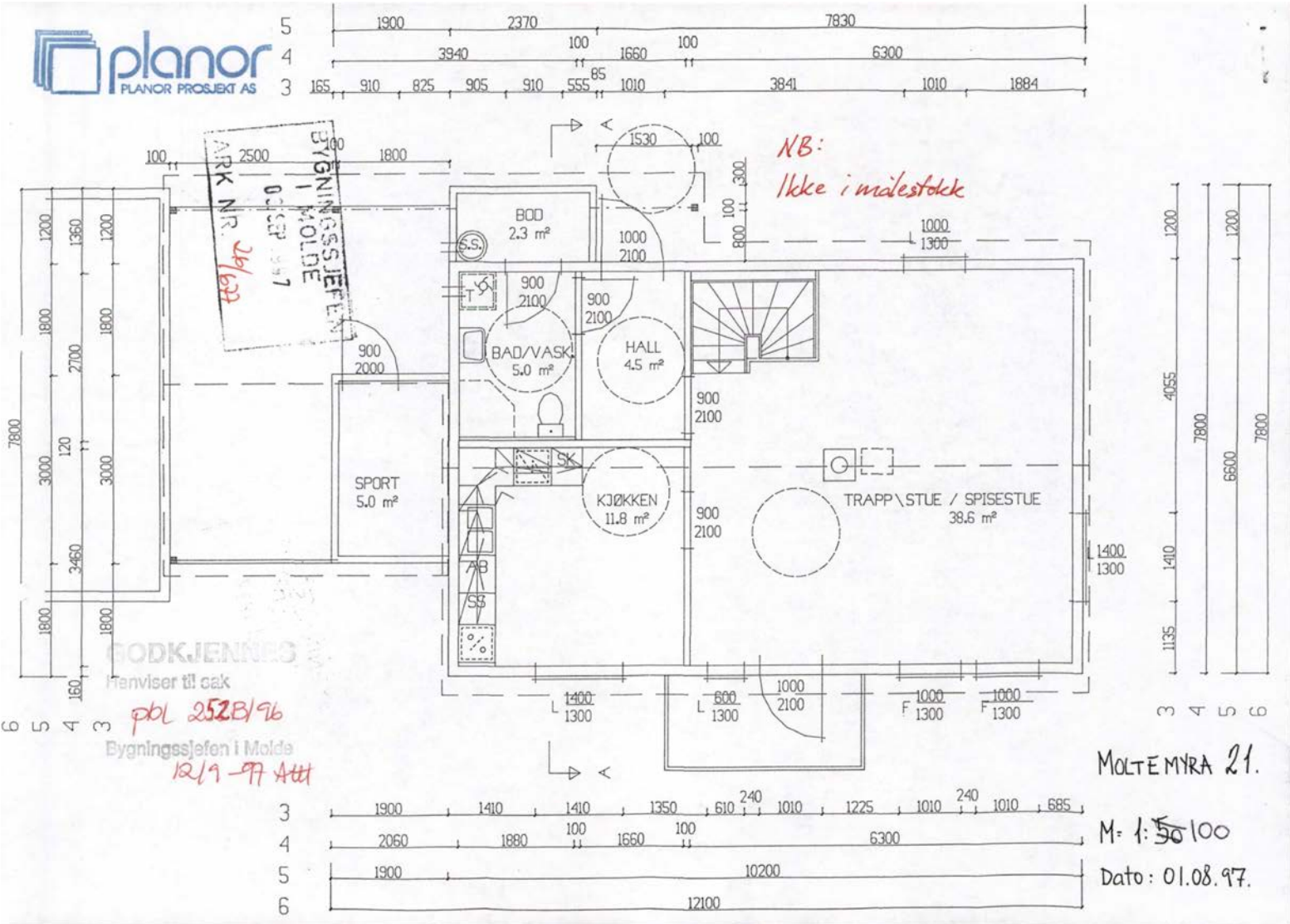
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

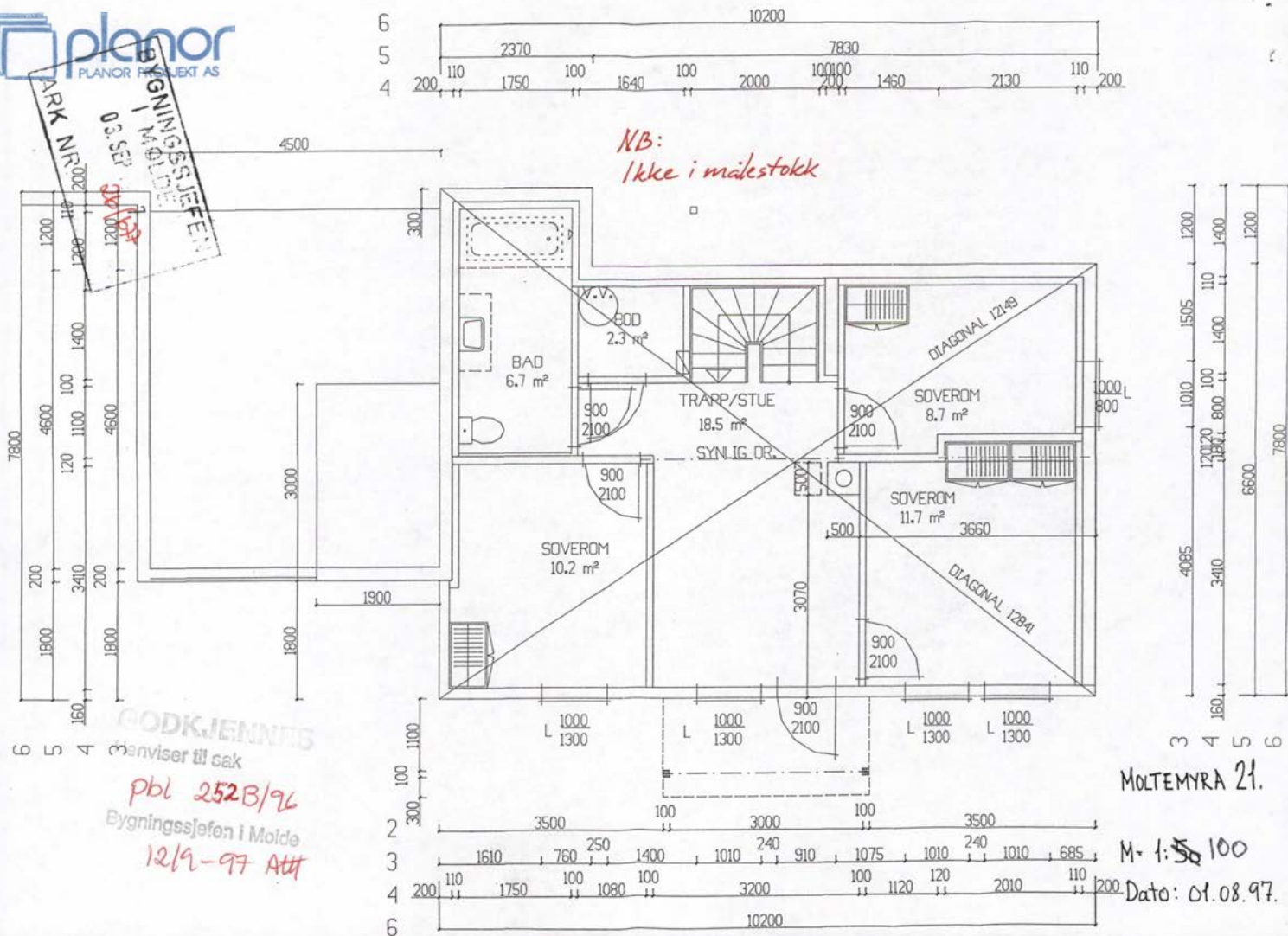
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



PLANOR SUBJECT AS
MARK NR 002
03 SEP 1967
1200

IGNINGSSJEEN
MØDE

NB:
Ikke i målestokk



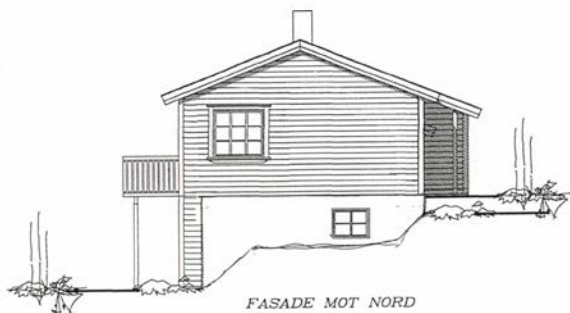
MOLTEMYRA 21.

M- 1: ~~50~~ 100

Q Dato: 01.08.97.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

BRUKSAREAL / ENE BOLIG M / Garage

UDD. ETS: $(9,50 \times 6,15 + 1,80 \times 1,20 + 0,89) =$
 1-ETS: $(9,85 \times 6,30 + 2,10 \times 1,20) =$

$61,47 \sim 61 \text{ m}^2$

$64,57 \sim 65 \text{ m}^2 + \text{overdør} (5,55 \times 4,50) = 24,97 \sim 25 \text{ m}^2$

$126,04 \sim 126 \text{ m}^2$

GODKJENT

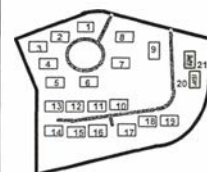
Henviser til ark

pbl 2528/96

Bygningssjefen i Molde
 12/9-97 ATT

BYGNINGSSJEFEN
 I MOLDE
 03. SEP 97
 ARK NR 26/677

**MOLTEMYRA
 I
 HØGNAKKEN BOLIGFELT**



Hustype: 2.1

Standard

Kunde:

Hus nr. (adresse):

Moltemyra nr. 21

Arealbereg.	Bruks- areal BRA	Fak- tor	Bereg- areal BA
Kjeller / U.etg.			
1. etg.	65	1,0	65
2. etg. / Loft	62	0,5	31
Sum	127		96

Bebyggd areal: 98 m²

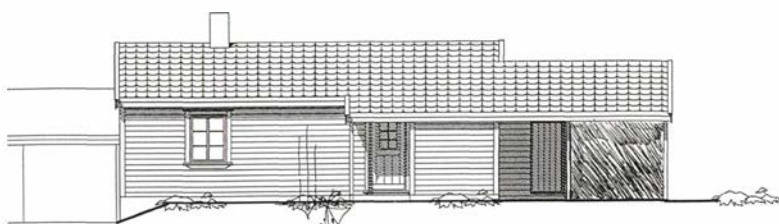
Målestokk: 1 : 100

Dato: 01.03.96 Tegn: TEH

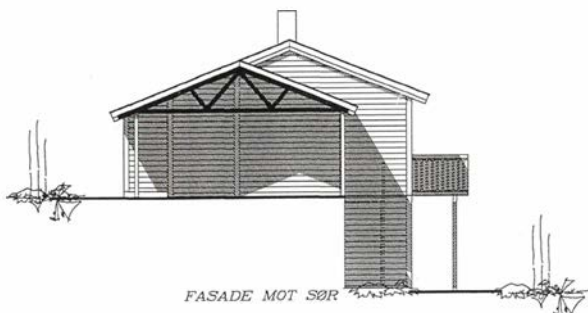
Rev.	Tekst.	Dato	Sign



Planor Prosjekt AS
 Storgt. 25. Postboks 257
 6401 MOLDE
 Telefon: 71 25 40 44
 Telefax: 71 25 73 69

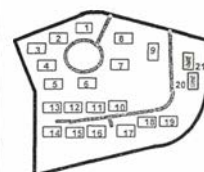


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

MOLTEMYRA
I
HØGNAKKEN BOLIGFELT



Hustype: 2.1
Standard

Kunde:

Hus nr. (adresse):
Moltemyra nr. 21

Arealbereg.	Bruks- areal BRA	Fak- tor	Bereg- areal BA
Kjeller / U.etg.			
1. etg.	65	1,0	65
2. etg. / Loft	62	0,5	31
Sum	127		96

Bebygd areal: 96 m²

Målestokk: 1 : 100

Dato: 01.03.96 Tegner: TEH

Rev.	Tekst.	Dato	Sign.



Planor Prosjekt AS
Storgt. 25. Postboks 257
6401 MOLDE
Telefon: 71 25 40 44
Telefax: 71 25 73 69

GODKJENT
Hensliser til ark
pbl 2525/96
Bygningsseksjonen i Molde
12/2 93/94
BYGNINGSSEKSEJEN
I MOLDE
03. SEP 1997
ARK. NR. 26/1633

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985,
§ 99, nr 2 og 3.
Saksbeh. Anne Lene Helgetun

Byggherre (navn/adresse)

Planor Prosjekt A/S, (Senere: Georg Sandblåst), Storgata 25, 6400 Molde

Eiendommens adresse

Moltemyra 21

Gnr

26

Bnr

711

Festenr

Seksionsnr

Arbeidets art	X	Nybygg	Riving				Bruksareal BRA
		Påbygg/tilbygg		Masseuttak/fylling		Underetasje	61 m ²
		Endring		Annet – beskriv		1. etasje	65 m ²
Byggets art	X	Bolig	Fritidsbolig			2. etasje	
		Garasje		Driftsbygning		3. etasje	
		Uthus		Annet – beskriv		4. etasje	
Dato søknad 24.04.96			Dato vedtak 10.07.97		Sak nr PBL 252/97	Tomt. m2	5. etasje
Offentlig kloakk X			Offentlig vann X		Slamavskiller		
Privat kloakk			Privat vann			Totalt	126 m ²
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og det gis hermed midlertidig brukstillatelse for:						Røykpipe 1.–3.	1 m/1 løp
Enebolig						Røykpipe 4. etc.	

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

19.05.99

1. Montering av røykvarslere. NB! MONTERES FØR INNFLYTTING.
 2. Montering av håndlist i trapp.
 3. Det skal være min. 30 cm fra feieluke til brennbart materiale.
 4. Evt. sponplate i vegg må skiftes ut med gipsplate K1-A.
- ILDSTED ER IKKE MONTERT.**

Ferdigattest i hht plan- og bygningslovens § 99 nr 1 kan først utstedes når ovenfor nevnte pålegg og merknader er utført. Byggherren må selv ta kontakt med bygningskontrollen for dette.

Anmelder	Planor Prosjekt A/S, Storgata 25, 6400 Molde
----------	--

Ansvarsh.	Svein J. Øien, Planor prosjekt A/S, Storgata 25, 6400 Molde
-----------	---

Sted

Molde

Dato

19.05.98

Business

Kopi
sendt

Byggh

Ansva

x

Anmelder

X

Bying.

X

Folke

X

isteret

Brannsjefe

X

Renovasjon

x

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	463.8
Etablert dato	08.01.1998	Historisk oppgitt areal	464,1
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	26/711
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	24.05.2008 24.05.2008			1502-26/423, 25/1, 25/1122, 25/1510, 25/1566, 25/1568, 25/1599, 25/1620, 26/3, 26/3/1, 26/3/2, 26/7, 26/9, 26/11, 26/41, 26/42, 26/43, 26/63, 26/98, 26/125, 26/156, 26/210, 26/217, 26/220, 26/223, 26/263, 26/313, 26/314, 26/315, 26/316, 26/317, 26/318, 26/320, 26/321, 26/323, 26/324, 26/325, 26/326, 26/327, 26/328, 26/329, 26/374, 26/375, 26/376, 26/414, 26/415, 26/416, 26/425, 26/430, 26/431, 26/471, 26/472, 26/473, 26/474, 26/475, 26/476, 26/477, 26/478, 26/479, 26/480, 26/481, 26/482, 26/483, 26/484, 26/485, 26/486, 26/487, 26/488, 26/489, 26/490, 26/491, 26/492, 26/493, 26/494, 26/495, 26/496, 26/497, 26/498, 26/499, 26/500, 26/501, 26/502, 26/503, 26/504, 26/505, 26/506, 26/507, 26/508, 26/509, 26/510, 26/511, 26/512, 26/513, 26/514, 26/515, 26/516, 26/517, 26/518, 26/519, 26/520, 26/521, 26/522, 26/523, 26/524, 26/525, 26/526, 26/527, 26/528, 26/529, 26/530, 26/531, 26/532, 26/533, 26/534, 26/535, 26/536, 26/542, 26/543, 26/544, 26/545, 26/546, 26/547, 26/548, 26/549, 26/553, 26/554, 26/565, 26/566, 26/567, 26/568, 26/569, 26/570, 26/571, 26/572, 26/573, 26/574, 26/575, 26/576, 26/577, 26/578, 26/579, 26/580, 26/581, 26/589, 26/590, 26/591, 26/592, 26/593, 26/594, 26/595, 26/596, 26/602, 26/603, 26/604, 26/605, 26/606, 26/607, 26/608, 26/610, 26/611, 26/612, 26/616, 26/617, 26/619, 26/620, 26/621, 26/622, 26/623, 26/624, 26/625, 26/626, 26/627, 26/628, 26/631, 26/635, 26/636, 26/637, 26/638, 26/639, 26/640, 26/641, 26/642, 26/643, 26/644, 26/645, 26/646, 26/647, 26/648, 26/649, 26/650, 26/651, 26/652, 26/653, 26/654, 26/655, 26/656, 26/657, 26/658, 26/659, 26/660, 26/661, 26/662, 26/663, 26/664, 26/665, 26/666, 26/667, 26/668, 26/670, 26/671, 26/674, 26/675, 26/676, 26/677, 26/678, 26/679, 26/680, 26/682, 26/684, 26/685, 26/686, 26/687, 26/688, 26/689, 26/690, 26/691, 26/692, 26/693, 26/694, 26/695, 26/699, 26/703, 26/704, 26/705, 26/706, 26/707, 26/708, 26/709, 26/710, 26/711, 26/712, 26/713, 26/714, 26/715, 26/716, 26/717, 26/718, 26/719, 26/720, 26/721, 26/722, 26/728, 26/729, 26/730, 26/731, 26/732, 26/733, 26/734, 26/735, 26/736, 26/741, 26/742, 26/743, 26/744, 26/746, 26/748, 26/749, 26/750, 26/751, 26/752, 26/753, 26/754, 26/755, 26/758, 26/759, 26/760, 26/761, 26/762, 26/763, 26/767, 26/768, 26/769, 26/770, 26/771, 26/777, 26/778, 26/783, 26/787, 26/788, 26/789, 26/790, 26/791, 26/792, 26/793, 26/794, 26/795, 26/796, 26/797, 26/798, 26/799, 26/800, 26/801, 26/802, 26/803, 26/804, 26/805, 26/806, 26/807, 26/808, 26/809, 26/810, 26/816, 26/817, 26/822, 27/5, 27/18, 27/26, 27/54, 27/55, 27/56, 27/57, 27/129, 27/130, 27/135, 27/190, 27/205, 27/207, 27/208, 27/212, 27/214, 27/282, 27/284, 27/287, 27/290, 27/292, 27/294,

		27/295, 27/296, 27/471, 27/472, 29/5, 1548-Mnrmangler, 1579-68/1, 1579-68/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.01.1998 010/98	26/677 (-464,1), 26/711 (464,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6959140.07	407481.04	0	Ja	463.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GARSETH ELI-ANNE F100674*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Moltemyra 21 6429 MOLDE	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1506-26/677	Grunneiendom	1/21

Adresse

Vegadresse: Moltemyra 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6429 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	406 Høgnakken	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	8 NORDBYEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16003093		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	19.05.1998

1: Bygning 16003093: Enebolig (111), Tatt i bruk 19.05.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	151
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.1996	03.12.1996	
Igangsettingstillatelse	11.10.1996	03.12.1996	

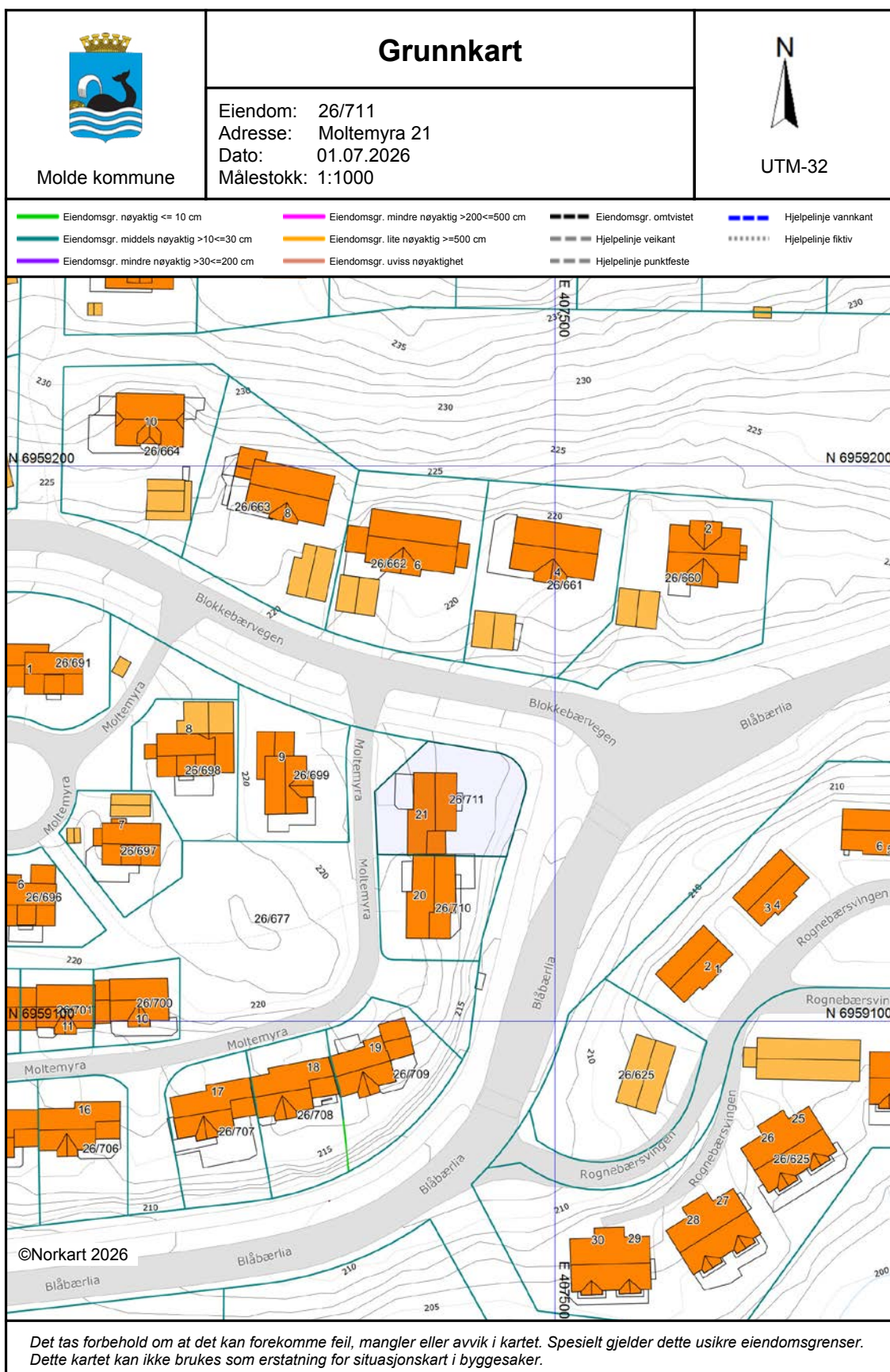
Tatt i bruk	19.05.1998	20.05.1998	
-------------	------------	------------	--

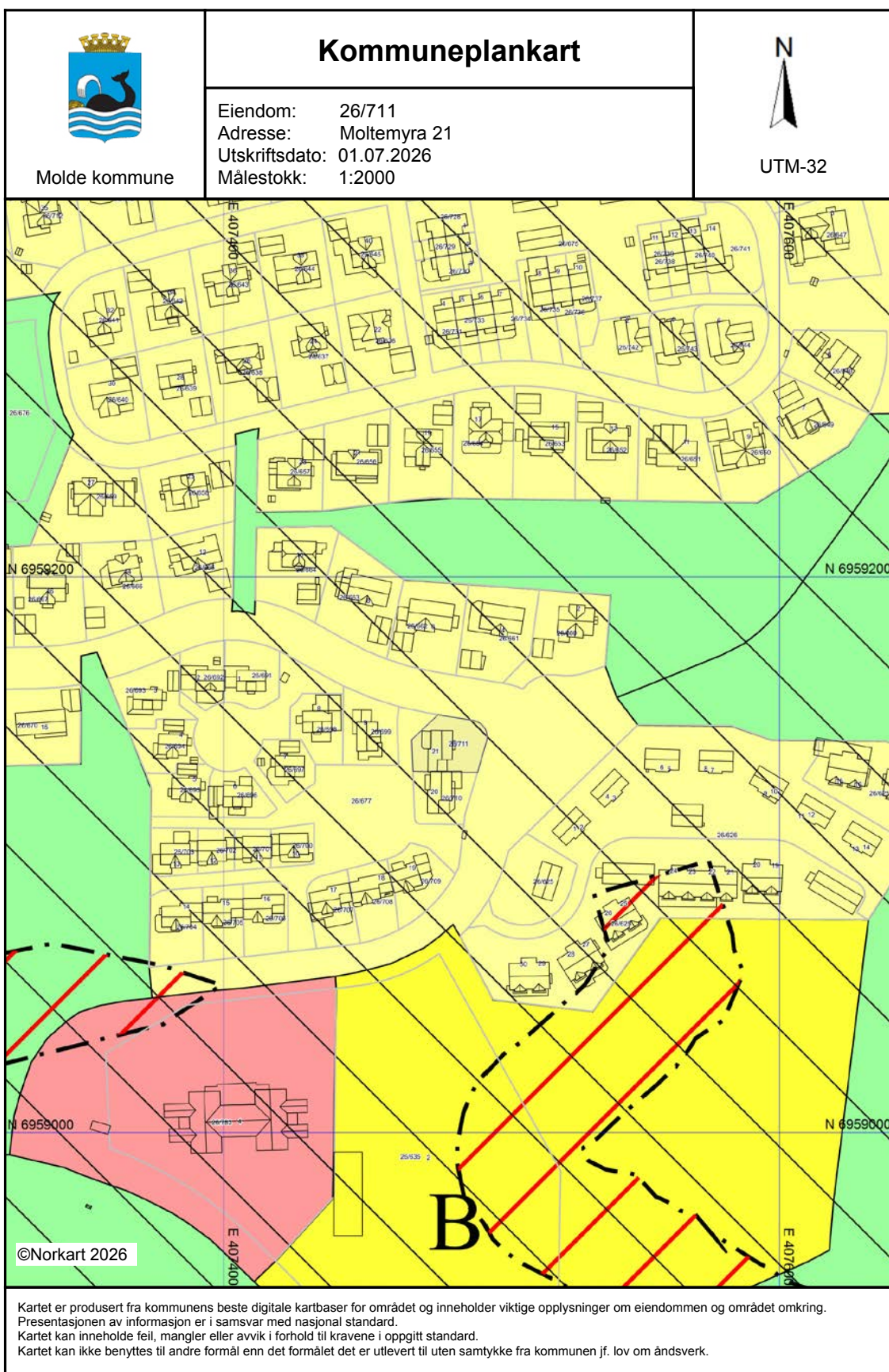
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moltemyra 21	H0101	26/711	151	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

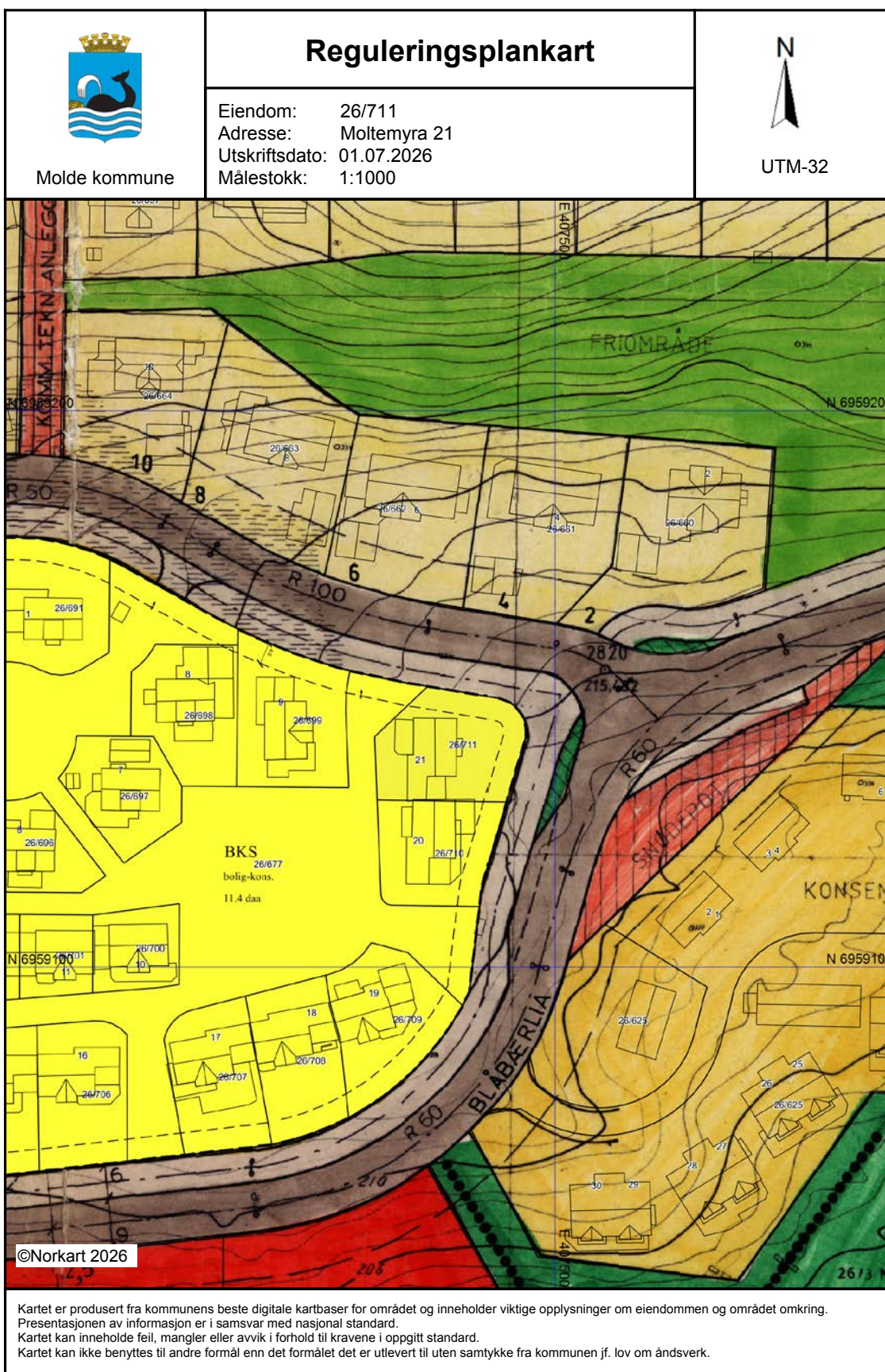
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	61	0	61	0	0	0





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone grense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

0584

I MOLDE

06.01.1986

ARK.NR.

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN VEST, HAUGLEGDA OG HØGNAKKEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

Planområdet reguleres til følgende formål:

- a) Byggeområder
- b) Trafikkområder
- c) Friområder
- d) Fareområder
- e) Spesialområder
- f) Felles avkjørsel/parkeringsplass

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

§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelser gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

§ 4

BYGGEOMRÅDER

Områder for åpen, villamessig bebyggelse

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

- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
- c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt med individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabo-grense, brannsikring med videre.
- d) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse

- a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.
- b) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0,25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, så som lege- og tannlegekontorer kan innpasses i anlegget.
- b) Før deler av området for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for området.

§ 7

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

- a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

- b) Hovedsamleveger skal ikke ha større stigning enn inntil 80%. Samleveger kan ha maksimal stigning 90 o/oo og boligveger kan ha stigning på inntil 100 o/oo.
- c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boligveger.

§ 9

Gang- og sykkelveger

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b) Busstrase for buss i rute tillates kombinert med gang- og sykkelveg, der denne er dimensjonert for slik trafikk.

FRIOMRÅDER

§ 10

- a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt mindre trafo-kiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

FAREOMRÅDE

§ 11

Fareområdet omfatter traseer for høyspentlinjer. Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

- a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.
- b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper (lysløyper) må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.
- c) Skogbehandlingen i friluftsområdet legges opp slik at den tar hensyn til områdets allsidige funksjon som klimavernsone, landskapselement og rekreasjonsareal.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

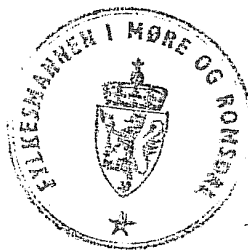
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartar eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens § 69 nr. 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte. Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurens høyde.

- d) Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde mot veg kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- e) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

- f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtektene for Molde kommune.



Stadfesta i Molde
den 08.09.86

for *Svenne Dyrhaug*
Magne Nerland
avdelingsleiar

**MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN**

TG/-

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESENTLIG ENDRING AV
BEBYGGELSESPLANEN FOR HØGNAKKEN. PLAN NR 0194.**

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 3.

I tillegg til bestemmelser for de enkelte delområder kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 4.

OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS.

a) Bygningens form.

Bygningssjefen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning får enhetlig preg. Takvinkelen kan fastsettes av bygningssjefen.

b) Etasjetall og høyde.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:1 i byggeforskriftene. I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Ved slike løsninger kan bygningssjefen sette krav til møneretning for å begrense fasadehøyden. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, mønehøyde er 9 meter.

c) Utnyttning av tomta.

Bebyggt flate, medregnet garasje, uthus, boder o.l. kan maksimalt utgjøre 35% av netto tomteareal.

d) Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.

Bygninger skal plasseres innenfor visse byggegrenser.

Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:

- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevege: avstand minimum 4.0 meter fra regulert veg.
- Garasje med utkjøring parallellt med kjørevege: avstand minimum 3.0 meter fra regulert veg.

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3). Plassering av garasje skal derfor være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Situasjonsplan

Ved byggemelding skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det aktuelle området som viser tomtedeling og viser hvordan tomten er planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 3. Plassering av garasjer skal derfor være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med disse.

b) Bygningens form.

Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkelen skal fastsettes av av bygningssjefen.

c) Utnytting og høyde.

Bebbyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer i form av rekke, kjede - eller terrassehus. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningssjefen. Bygningens bruttoareal (regnet etter NS3940) skal ikke overstige 40% av netto tomteareal.

§ 6

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG ENEBOLIGER.

- a) For viste områder kan områdene utnyttes til eneboliger, kjedehus, tomannsboliger eller rekkehus innen rammen av § 4 og § 5.
- b) Teknisk styre skal godkjenne tomtedelingsplan for et område før utbygging kan ta til.

§ 7

FRIOMRÅDE.

- a) Friområder i planen er i første rekke å betrakte som lekeareal og parkdrag.
- b) I friområdene kan bygningssjefen tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.
- c) Skal områdene opparbeides skal det skje etter plan godkjent av bygningssjefen.
- d) Eksisterende vegetasjon i friområdene skal beholdes i størst mulig grad.

§ 8

FAREOMRÅDE.

Se fellesbestemmelsene for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 9

SPESIALOMRÅDER.

Innenfor spesialområder, klimavernsoner, er det ikke tillatt med noen form for inngrep i leplantingen.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER.

- a) Bygningssjefen kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdene og områdene for frittliggende småhus.
- b) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningssjefen innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Molde kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE
24 mai 1994

Trond Lage Edvardsen

Tove Gjelsten



Adresse

Moltemyra 21, 6429 MOLDE

Dato for energimerking

12.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-321151

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

16003093

Gårdsnummer

26

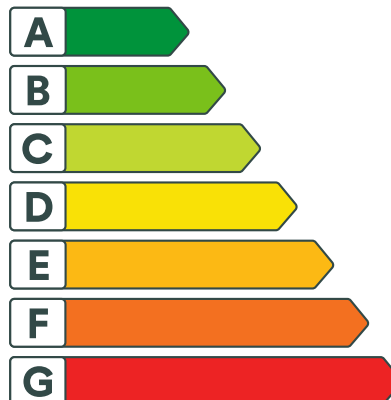
Bruksnummer

711

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

144,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

143,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 960 kWh



Moltemyra 21, 6429 MOLDE



Detaljering

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



Moltemyra 21, 6429 MOLDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Moltemyra 21 - Nabolaget Høgnakken - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Høgnakken	1 min 🚶
Linje 702, 703	0.1 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	12 min 🚶

Skoler

Nordbyen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
304 elever, 21 klasser	2.7 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
415 elever, 32 klasser	2.5 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
323 elever, 25 klasser	3.7 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
442 elever, 24 klasser	3.9 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
344 elever, 25 klasser	6.7 km
Romsdal videregående skole	17 min 🚶
1037 elever	1.5 km
Molde videregående skole	7 min 🚶
770 elever	2.9 km

«Trygt - hyggelig og rett i marka!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

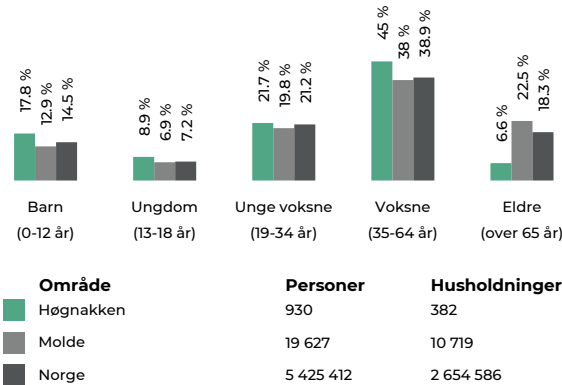
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Høgnakken barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
108 barn	0.4 km
Hauglegda barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
99 barn	1 km
Langmyra barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
31 barn	1.9 km

Dagligvare

Coop Prix Granlia	18 min 🚶
PostNord	1.7 km
Bunnpris & Gourmet Fuglset	20 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.8 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 97/100

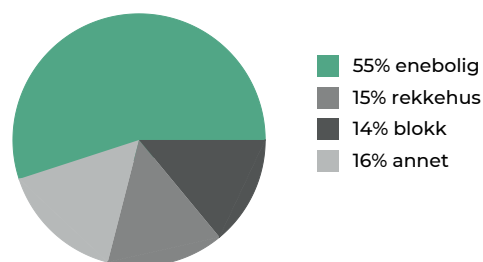
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

🏃 Høgnakken Kunsgress og asfaltløk...	4 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏃 Romsdal videregående	5 min 🚶
Ballspill, fotball	0.4 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	10 min 🚶
🏊 Pro Gym Molde	9 min 🚶

Boligmasse



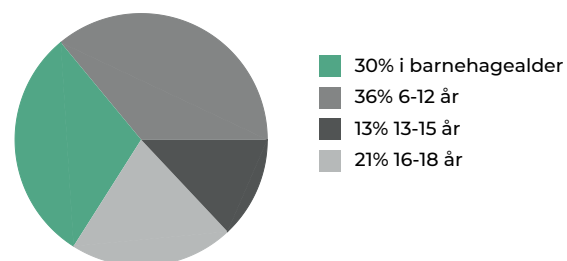
«Et koselig nabolag nær bymarka med mange turmuligheter. Nabolaget ligger også i høyden så utsikt til fjell, fjord og holmer er god.»

Sitat fra en lokalkjent

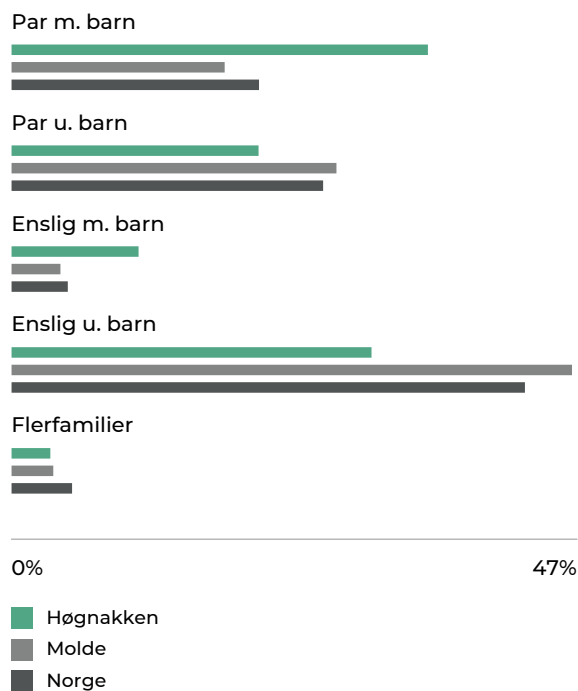
Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	9 min 🚶
📍 Vitusapotek Molde	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

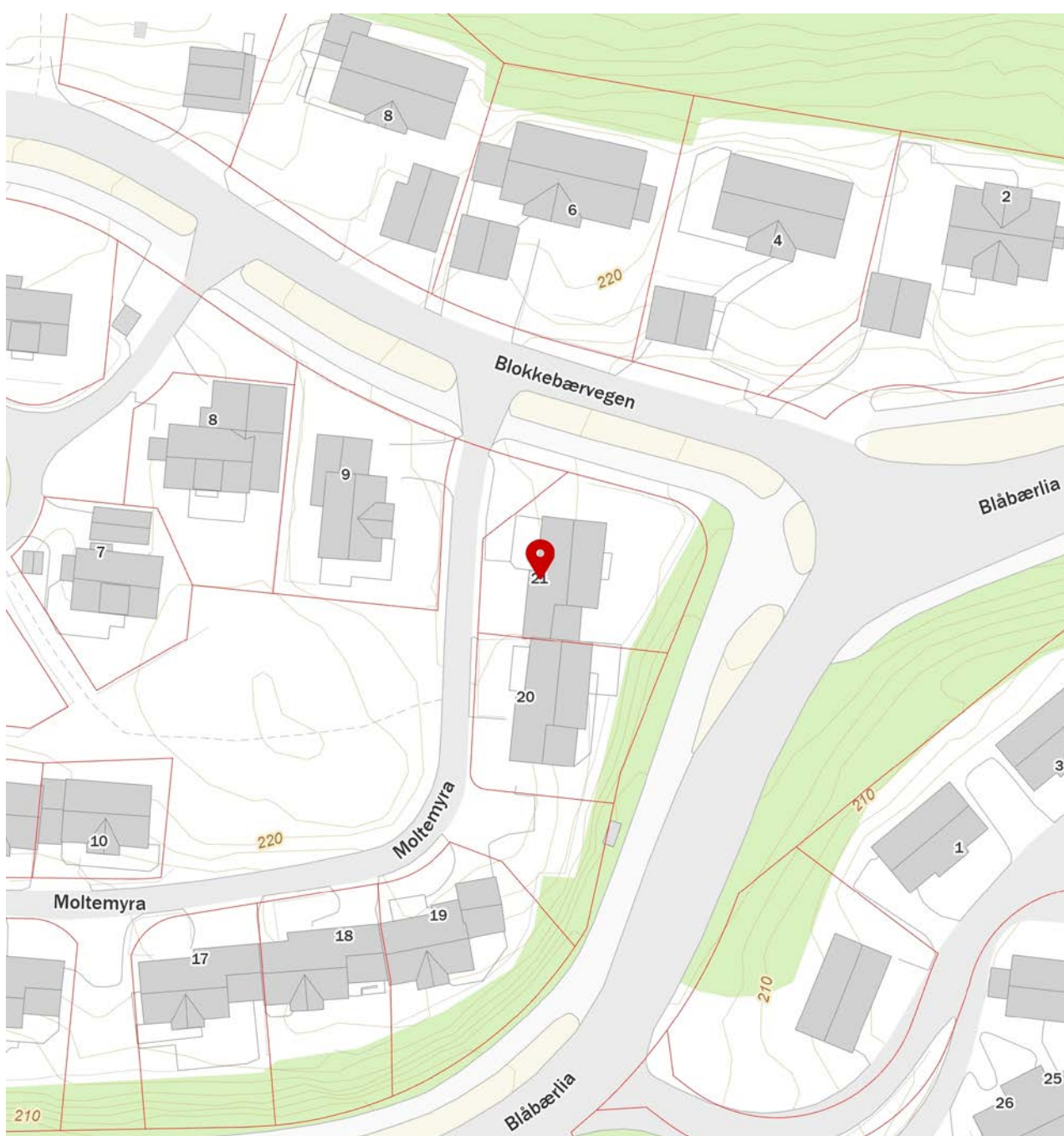
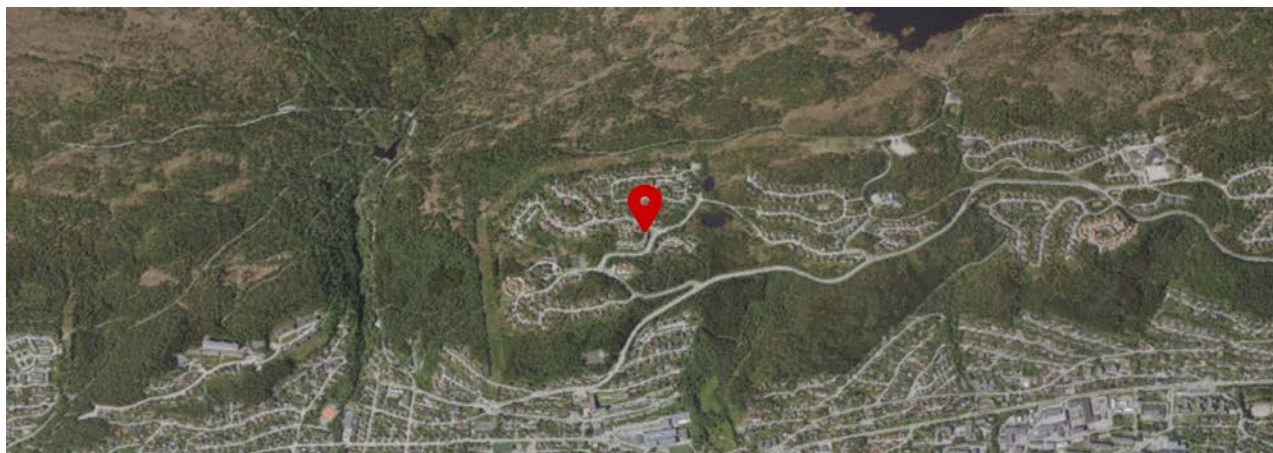


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

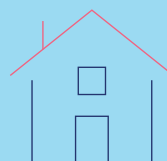
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

K 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: 15-0179/26

Adresse: Moltemyra 21, 6429 MOLDE, gnr. 26, bnr. 711 og
677 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/