Paradiset 20

SKÅLA

notar

Prisantydning Kr. 4 990 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 191/300 kvm

Megler Kjetil Gujord **Tlf** 919 06 546

notar

Paradiset 20

Familiebolig i endegate med fantastisk utsikt - dobbelgarasje - 4 soverom - pent uteområde

Adresse	Paradiset 20 6456 SKÅLA
Prisantydning	Kr 4 990 000,-
Omkostninger	Kr 143 740,-
Totalpris	Kr 5 133 740,-
BRA-i/BRA Total	191/300 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1981
Soverom	4
Etasje	2

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Paradiset 20!

Enebolig med flott beliggenhet - høyt i terrenget, med fantastisk utsikt og rolige omgivelser. Barnevennlig og idyllisk.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med utsikt til fjord og fjell, kort avstand til Skålasenteret, med gang- og sykkelveg til barne- og ungdomsskole. Nærhet til sjøen gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Boligen har god standard, går over to plan og inneholder blant annet entrè, gang, stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom og 4 soverom. Sydvendt veranda ca. 9 kvm fra kjøkken, vestvendt veranda ca. 26 kvm fra stue, markterrasse ca. 40 kvm, 2 boder, frittstående garasje med innredet loft, samt garasjeplass i felles eiet garasjerekke.

Velkommen til visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE

Kjetil Gujord

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

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	22
Vedlegg	41
Budgivning	109

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.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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"

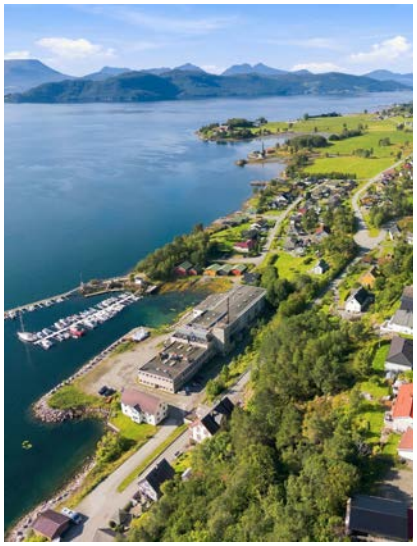
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

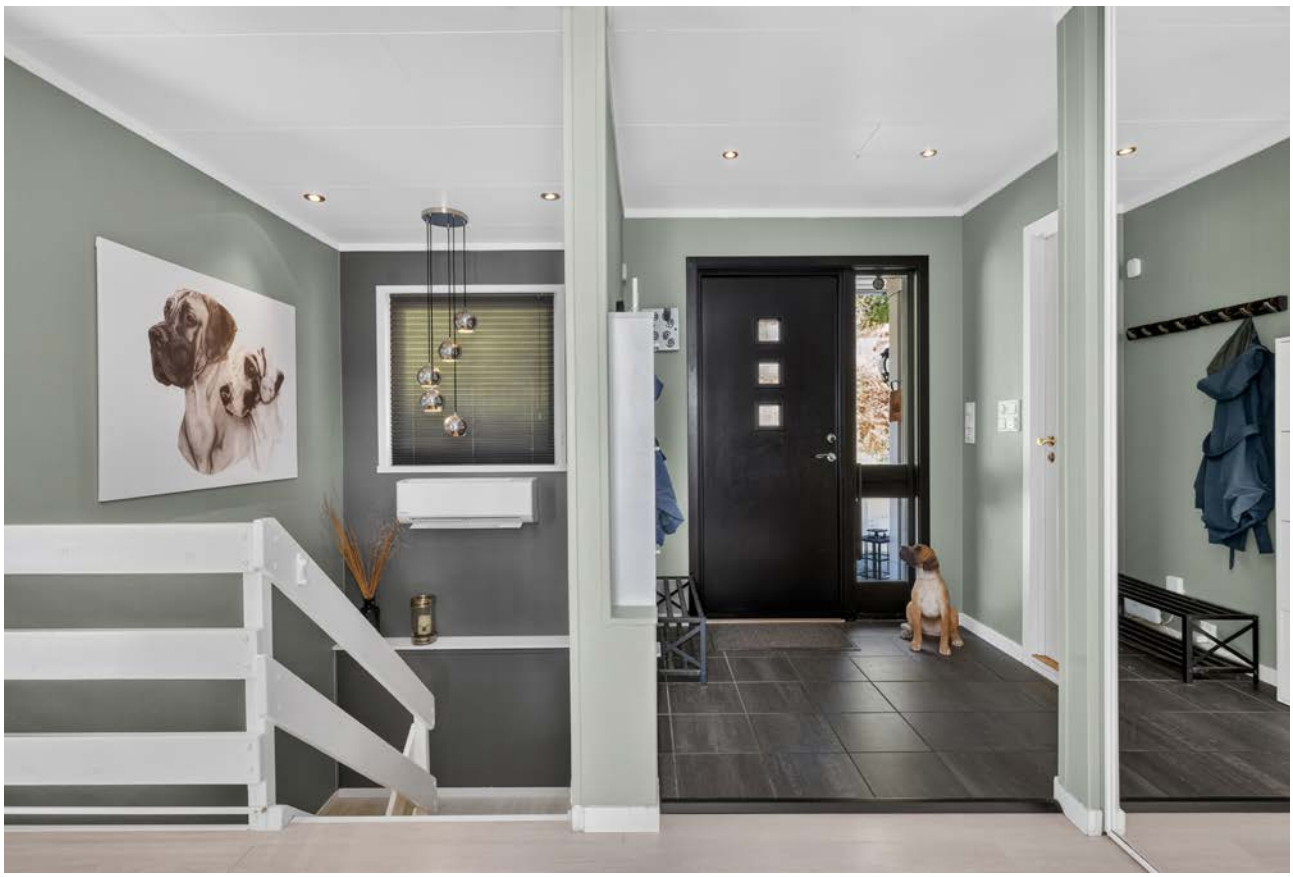
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nesjestranda i Skåla. Utsikt til fjord og fjell. Skålasenteret, med blant annet dagligvarebutikk, frisør og treningssenter, ligger i kort avstand fra boligen. Det er sammenhengende gang- og sykkelveg til både barne- og ungdomsskole, noe som gir en trygg skolevei. Området har også nærhet til sjøen, med gode muligheter for bading, rekreasjon og friluftsliv langs fjæra i sommerhalvåret.

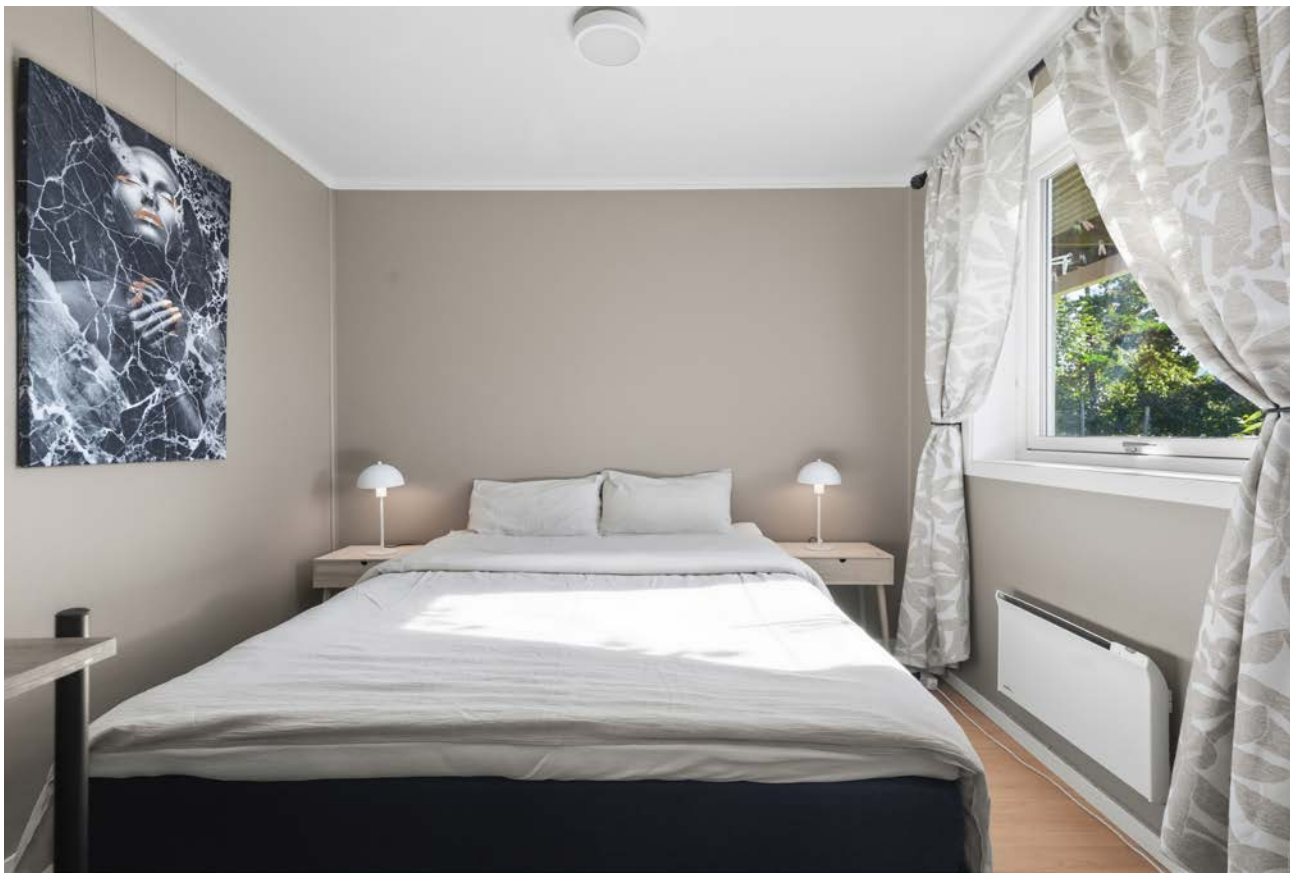
ADKOMST

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



Stue





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Paradiset 20, 6456 SKÅLA

OPPDRAGSNUMMER
15-0182/26

SELGER
Rita Iren Jøsvoll
Norleif Jøsvoll

MATRIKKEL
Gårdsnummer 118, bruksnummer 47, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 118, bruksnummer 77, , ideell andel 1/4.
i Molde kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
D

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT
Eiet tomt på 1.210 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er pent opparbeidet med stor plen, natursteinsområder, prydbusker, blomsterbed og beplantning. Den svakt skrånende tomten er utnyttet på en god måte og byr på flotte uteoppholdsarealer med flere terrasser og plattinger som gir gode solforhold gjennom dagen. Fra eiendommen er det en særdeles flott utsikt over fjorden og omkringliggende fjell. I hagen er det etablert et drivhus og opphøyde plantekasser, samt et tilrettelagt bålområde på fjellknaus med utsikt mot sjøen. Tomten har adkomst via gruslagt innkjørsel og gode parkeringsmuligheter på egen grunn. Uteområdene fremstår som gjennomført opparbeidet og godt vedlikeholdt.

TAKST
Tilstandsrapport datert 09.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR
1981

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder, taket er opplyst å være omlagt, trolig på 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra byggeår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: 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.

Det er montert snøfangere på deler av takflatene.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket består av rupanel med underliggende pappshingel fra byggeåret som fungerer som undertak og sekundært tettesjikt under taktekkingen. Tilkomst til kaldloftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller kondensproblematikk. Takkonstruksjonen fremstår tørr og uten synlige skader.

Enkelte steder ved raftene ligger isolasjonen delvis ut mot undertaket, noe som lokalt reduserer luftespalten. Forholdet vurderes å være av begrenset omfang, og det ble ikke registrert følgeskader i form av fukt eller kondens. Det vurderes derfor ikke å være behov for utbedring på befaringstidspunktet. Se bilder.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene over grunnmuren er oppført som lette bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med stående trekledning fra ulike tidsepoker. Fra takfot til møne på gavlveggene er det liggende bordkledning. Deler av kledningen er skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer, samt på gavlveggen mot øst. Det er ikke montert musesperre ved kledningen. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder og forventet slitasje.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår/eldre årgang: Originale vinduer er malte og har 3-lags glass fra byggeår.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys av nyere årgang: Det er skiftet vinduer på hele sørfasaden i underetasjen/kjelleren i 2025. Vinduene er trevinduer med 3-lags isolerglass. I stuen på gavlvegg mot øst er det montert nytt trevindu med 2-lags isolerglass i 2022. Vinduet på badet i hovedetasjen er et trevindu med 2-lags isolerglass, fabrikkert i 2006.

Ytterdører: Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør av nyere årgang, opplyst skiftet for ca. 3-5 år siden. Balkongdøren er en tredør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjellerdøren er en tredør med 3-lags isolerglass fra ca. 1989. Dørene fremstår generelt i god stand, med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved dørene utover normal alders- og bruksslitasje. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og periodisk overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 26 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Hagestue/innglasset veranda: Hagestuen er opplyst oppført før dagens eier overtok eiendommen i 2003, og var da tilnærmet ny. Hagestuen er på ca. 14 m² og har direkte utgang fra stuen. Konstruksjonen er utført med trebjelkelag, bindingsverksvegger og saltak med synlige sperrer og panelt himling. Fronten er utført med store skyvedørselementer, hvor skyvedørene ble skiftet høsten 2025 ifølge eier. Øvrige veggflater har store vindusfelt som gir godt lysinnslipp.

Innvendig:

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

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 6 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 tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted med kleberstein er montert i stue i hovedetasje.

Det foreligger opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning. Siste tilsyn ble utført 11.03.2026, og siste feiing ble utført 12.08.2025. Det er registrert én skorstein med ett pipeløp. Det er ikke registrert avvik ved fyringsanlegget, og det foreligger ikke fyringsforbud.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Grunnmurene består av åpne mur-/betongkonstruksjoner i rom under terreng. Konstruksjonene er synlige og tilgjengelige for visuell inspeksjon, og hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drensrør 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.

Grunnmur og fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i forholdsvis flatt 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

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

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

TG2
Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Konsekvens/tiltak: Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår/eldre årgang
Vinduene er originale og har passert forventet levetid. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje med værslitte overflater og stedvise sprekker i treverket. På grunn av alderen har isolerglassene usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det er i tillegg registrert knust glass i ett kjellervindu.
Konsekvens/tiltak: Vinduene må påregnes løpende vedlikehold, herunder overflatebehandling og lokale reparasjoner av treverket. Knust glassrute må skiftes for å gjenopprette vinduets tetthet og funksjon. Som følge av alder bør utskifting av vinduene påregnes på sikt for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, tetthet og energieffektivitet. Eventuelle punkterte glassruter bør skiftes.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt nivåsprang mellom rom på over 25 mm. I henhold til NS 3600:2025+A1:2026, punkt A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, skal nivåforskjell mellom rom over 25 mm tilstandsgraderes med

TG2.
Konsekvens/tiltak: Nivåforskjellen har ingen vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe og innebærer økt snublefare ved overgang mellom rommene. Eventuell utbedring vil normalt kreve ombygging eller oppretting av gulvkonstruksjonen ved en fremtidig rehabilitering.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i deler av kjellermurene ned mot gulv. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier enkelte ned mot gulv, og det er synlige misfarginger og mindre fuktmerker nederst på murveggene. Forholdet er typisk for eldre kjellerkonstruksjoner under terreng og kan skyldes kapillært oppsug i fra grunnen.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, men konstruksjonene må påregnes å være fuktutsatte. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår skader, bør årsaken undersøkes nærmere, og utvendige tiltak som forbedret drenering og fuktsikring vurderes.

1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. etasje - Bad - Ventilasjon
Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak: Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

Underetasje/kjeller - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og 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.

Underetasje/kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Underetasje/kjeller - Bad - Ventilasjon
Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak: Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmepumpe i underetasje/kjeller
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.

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG3
1. etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert 15 mm motfall på gulvet fra området ved baderomsinnredningen mot dørterskelen. Videre er membranen ikke utført med tett oppkant ved dørterskelen. Dusjsonen er avgrenset med dusjvegger med tett bunnlist som isolerer sluket innenfor dusjsonen. Bunnlisten er høyere enn membranoppkanten ved dørterskelen. Bruksvann og eventuelt lekkasjevann som kommer utenfor dusjsonen har derfor ikke avrenning til sluket, men vil renne ut i tilstøtende rom. Forholdet tilfredsstiller kriteriene for TG3 etter NS 3600, da bruksvann og lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak: Utførelsen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder utenfor dusjsonen. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering av badet, slik at hele gulvflaten får fall mot sluk og membranen avsluttes med tett oppkant ved dørterskelen i samsvar med gjeldende byggeskikk. Inntil utbedring bør det utvises forsiktighet med vannsøl utenfor dusjsonen, installering av magnetventil med fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasje anbefales inntil fallforhold utbedres.

Underetasje/kjeller - Bad - Overflater gulv
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, tilsvarende et fall på om lag 1:100 mot sluket. Dørterskelen er fuget mot gulvflis. Dusjsonen er imidlertid avgrenset med dusjvegger med tett bunnlist, målt til ca. 50 mm høyde, slik at sluket blir isolert innenfor dusjsonen. Bruksvann, vannsøl eller lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen har derfor ingen mulighet til å ledes til sluket. Ved en eventuell lekkasje eller større

vannmengder vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Forholdet tilfredsstiller kriteriene for TG3 etter NS 3600, da bruksvann ikke ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak: Utførelsen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder utenfor dusjsonen. Forholdet kan utbedres ved å installere dusjkabinett, da har sluk fri tilgang for bruks og lekkasjevann.

Kostnadsestimat gjelder installasjon av dusjkabinett som gir sluk fri tilgang på lekkasje og bruksvann.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

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 2003.
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: utført av faglært før krav om våtromsnorm

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: det er smurt membran og montert tetningsmansjetter på alle rør og gjennomføringer

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: ved kjøp av bolig ble det opplyst om fukt i bakkant av vaskekjeller. etter å ha åpnet for lufting i kjeller har ikke vi merket noe til noe fukt. det har ikke vert målt.

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

sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Elmo
Beskrivelse: instalasjon og tilkobling av garasje med jordfeilbryter. Ny kurs og montering av varmepumpe.

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

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2026:
· lekkasjevarsling er montert ved begge sisterner på badene.
· For vaskekjelleren er det mottatt bildedokumentasjon som viser at åpne veggflater er lukket, rommet er listet og overflater er malt.
· musebørster er montert rundt hele boligen, med en samlet lengde på ca. 40 meter, for å etablere musesperre ved kledningen.

2025:
· Vinduer på hele sørfasaden i underetasjen/kjelleren skiftet i 2025 til trevinduer med 3-lags isolerglass. Kilde: Eier.
· Skyvedører i hagestuen er i fra høsten 2025. Kilde: Eier.

2023:
· Luft til luft varmepumpe plassert på vegg i trapp, fabrikkert i 2023.

2022:
· Vindu i stue på gavlvegg mot øst skiftet i 2022. Kilde: Eier.

2021:
· Motor i kjølehjørne ble skiftet for ca 5 år siden
· Hovedytterdør skiftet ca. 2021-2023. Kilde: Eier.

2013:
· Bad i hovedetasjen oppusset ca. 2013 som egeninnsats med bistand fra faglært håndverker. Ingen dokumentasjon. Kilde: Eier.

2009:
· Luft til luft varmepumpe plassert i kjellergang, fabrikkert i 2009.

2006:
· Vindu på bad i hovedetasjen fra 2006. Kilde: Produksjonsmerking.

2005:
· Bad i underetasjen oppusset ca. 2005 av faglært vennetjeneste. Ingen dokumentasjon. Kilde: Eier.

1990:
· Taktekking omlagt med stål -/aluminiumsplater, trolig på 1990-tallet. Dokumentasjon foreligger ikke. Kilde: Eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Regulert til: Åpen, villamessig boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Havnevika (plan-ID 1874) og Mindre vesentlig reguleringsendring vestenfor snuplass i enden

av Para (plan-ID 3078). Planene er eldre reguleringsplaner og regulerer området til blant annet åpen, villamessig boligbebyggelse.. 19.08.1975

Følger Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020, ikrafttredelse 28.05.2009. 1210 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligområde, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501). Planlegging er igangsatt.

Det er gitt tillatelse til utvidelse av garasjeanlegg på naboeiendommen gnr. 118, bnr. 77 i 2023.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og ildsted.

Boligen har elektrisk gulvvarme, luft til luft varmepumpe og ildsted med kleberstein.

Det er gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen, luft til luft varmepumpe i trapp og kjellergang, samt ildsted i stue i hovedetasje.

PARKERINGSFORHOLD
Tomten har adkomst via gruslagt innkjørsel og gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

I tillegg medfølger én parkeringsplass i felles garasje på eiendommen gnr. 118 bnr. 77.

På eiendommen står det også en garasje. Garasjen er oppført med leddporter av tre med el. portåpner. Strøm og lys er innlagt.

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

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest for "nybygg enebolig" på gnr. 118, bnr. 47, datert 12.02.1981.

Det foreligger stemplede tegninger fra Molde kommune vedrørene omsøking/ombygging i 1991. Godkjente tegninger avviker fra dagens bruk, med tidligere kontor omgjort til to soverom.

Følgende utdrag fra tilstandsrapport var gjort før stemplede tegninger fra kommune fra 1991 ble oppdrevet.
Utdrag fra tilstandsrapport:
"Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det registrert enkelte avvik i rombruken. De to rommene som på opprinnelige tegninger er betegnet som disponible rom, benyttes i dag som henholdsvis soverom og vaskerom. Rommet som på tegningene er betegnet som sport/hobby, benyttes i dag som soverom. Hobbyrommet inngår i boligens primærareal, og bruksendring fra hobbyrom til soverom er normalt ikke søknadspliktig når det ikke foretas bygningsmessige endringer eller endret hovedfunksjon av arealet. Bruken av de disponible rommene som soverom og vaskerom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er videre registrert at det er tegnet en dør i ytterveggen mot terreng, slik det fremgår av de godkjente byggetegningene, er erstattet med et vindu. Endringen innebærer en fasadeendring og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det anbefales at kjøper undersøker alle nevnte forhold."

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

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
12.02.1981.

RADONMÅLING
Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

INNHOLD
1. etasje: Stue/kjøkken, gang, entré og bad.
Underetasje/kjeller: Gang, bod med opplegg for vaskemaskin, 3 soverom, disp (innredet som soverom), 2 boder, garderobe og bad.

Garasje.

Garasjeplass i felles rekke på eiendom 118/77.

STANDARD
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Norema med fronter i bjørk og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av integrert kjølehjørne, frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Motor i kjølehjørne ble skiftet for ca 5 år siden, og gass ble fylt på for ca 3 år siden. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje
Badet er oppusset ca. i 2013. Det har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og himling av MDF-panel med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant og benkeplate av stein, vegghengt toalett, badekar og dusj med glassvegger. Fra badet er det adkomst til en badstue som ikke er ferdigstilt. Badet har naturlig ventilasjon. Et mekanisk avtrekk er etablert, men var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Bad underetasje/kjeller
Badet er oppusset ca. i 2005. Det har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Ventilasjonen er naturlig.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat og flis. Vaskekjeller har malt betong.
Vegger: Tapet, trepanel og smartpanel plater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, samt rør-i-rør til kjøkken. Røropplegget er hovedsakelig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.
- Varmepumper: Luft til luft varmepumpe plassert på vegg i trapp, fabrikkert i 2023. En annen luft til luft varmepumpe er plassert i kjellergang, fabrikkert i 2009.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i bod/vaskekjeller. Rommet har sluk. Selger opplyser at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har i hovedsak skrusikringer fra byggeåret, supplert med enkelte nyere automatsikringer og jordfeilbryter. Sikringsskapet er plassert i garderoben. Det foreligger samsvarserklæringer datert 2023 og 2024 knyttet til blant annet varmepumpe og enkelte elektriske installasjoner.
- Brannteknikske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat 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.

HVITEVARER
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

AREALER
BRA - i: 191 m²
BRA - e: 95 m²
BRA - b: 14 m²
BRA totalt: 300 m²
TBA: 66 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 93 m² Gang, bod med opplegg for vaskemaskin, 4 soverom, 2 boder, garderobe, bad

1. etasje
BRA-i: 98 m² Stue/kjøkken, gang, entré, bad
BRA-b: 14 m² Innglasset veranda

TBA fordelt på etasje
Kjeller
40 m²

1. etasje
26 m²

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 21 m² Innredet loftsrom Garasje

2. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK
I tillegg medfølger én parkeringsplass i felles garasje på eiendommen gnr. 118 bnr. 77.

Garasjeplass i felles rekke på eiendom 118/77.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Enebolig
Hovedetasjen fremstår i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger når det gjelder dagens bruk og lovlighet. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen, men disse er ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.
Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det registrert enkelte avvik i rombruken. De to rommene som på opprinnelige tegninger er betegnet som disponible rom, benyttes i dag som henholdsvis soverom og vaskerom. Rommet som på tegningene er betegnet som sport/hobby, benyttes i dag som soverom. Hobbyrommet inngår i boligens primærareal, og bruksendring fra hobbyrom til soverom er normalt ikke søknadspliktig når det ikke foretas bygningsmessige endringer eller endret hovedfunksjon av arealet. Bruken av de disponible rommene som soverom og vaskerom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er videre registrert at det er tegnet en dør i ytterveggen mot terreng, slik det fremgår av de godkjente byggetegningene, er erstattet med et vindu. Endringen innebærer en fasadeendring og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det anbefales at kjøper undersøker alle nevnte forhold.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 4 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 16 694,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT
Kr 9 066,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 858 164,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 3 432 655,- som sekundærbolig for 2024

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

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

OMKOSTNINGER
kr. 4 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 124 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 143 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 133 740,- (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:

1506/118/47:
08.04.1980 - Dokumentnr: 3157 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1978 - Dokumentnr: 907547 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:118 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 515724 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:118 Bnr:47

GRUNNBOKSDATO
13.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Vedrørende dobbeltgarasje: eier har vært i dialog med Molde kommune angående ferdigattest for garasje. P.T. er garasje "ulovlig" oppført, da det kun var gitt rammetillatelse i sin tid og ikke igangsettelsestillatelse. Dette er i følge Molde kommune "et mindre alvorlig" avvik, og kommunen har oppfordret eier til å søke som ansvarshavende selv og mener dette skal være en formalitet. Eier har engasjert fagkyndig og satt i gang søknadsprosessen med å få utstedt ferdigattest.

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

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
22.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER
Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no
Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum			(inkl. mva).	
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)		kr.	1 950,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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.

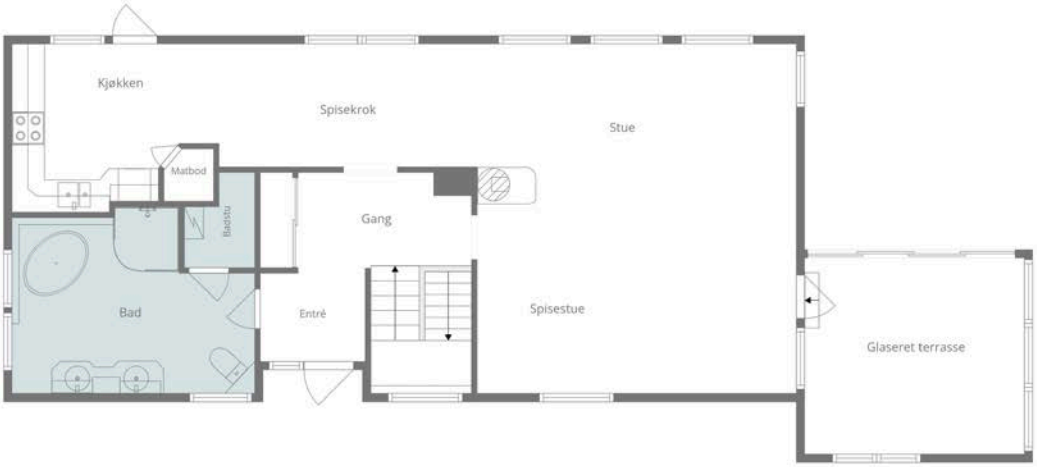
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning dagens innredning/bruk

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

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

PARADISET 20

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattet

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0182/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Norleif Jøsvoll	Rita Iren Jøsvoll

Gateadresse
Paradiset 20

Poststed	Postnr
SKÅLA	6456

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	2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	22
Antall måneder	7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0182/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	utført av faglært før krav om våtromsnorm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	det er smurt membran og montert tetningsmansjetter på alle rør og gjennomføringer

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ved kjøp av bolig ble det opplyst om fukt i bakkant av vaskekjeller. etter å ha åpnet for lufting i kjeller har ikke vi merket noe til noe fukt. det har ikke vert målt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	instalasjon og tilkobling av garasje med jordfeilbryter. Ny kurs og montering av varmepumpe.
Arbeid utført av	Elmo

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0182/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 15-0182/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 15-0182/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Norleif Jøsvoll	c567bf775b9783419d40c c3a4392bf3c9fa5170d	15.07.2026 19:24:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Jøsvoll	18e3e7026ffc42bf6c9d0d 2d87d0ac6e78e2938b	20.07.2026 19:43:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0182/26

- 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
Paradiset 20 , 6456 SKÅLA
MOLDE kommune
gnr. 118, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 191 m²

Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2462 **Eiendomsverdi ref nr:** HV1167

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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 1981 med støpt betonggulv på grunn og grunnmur av betong. Ytterveggene over grunnmuren er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre og utvendig kledd med stående trekledning, med liggende kledning i gavlfeltene. Taket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket består av rupanel med underliggende pappshingel fra byggeåret som sekundært tettesjikt, mens taket er tekket med profilerte stål -/aluminiumsplater. Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Boligen har verandaer og markterrasse i trekonstruksjon, samt en innglasset hagestue oppført i trekonstruksjon med store vindusflater.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med profilerte stål-/aluminiumsplater og bindingsverkskonstruksjon med trekledning. Flere vinduer er skiftet de senere årene, mens enkelte originale vinduer fortsatt er bevart. Eiendommen har to verandaer, en romslig markterrasse og en innglasset hagestue med store vindusflater og nye skyvedører. Utvendige overflater fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen laminat- og flisgulv, panel, tapet og Smartpanel på vegger. Det er gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen. Planløsningen fremstår funksjonell med romslige oppholdsrom og innredet underetasje.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to flislagte bad med gulvvarme. Badet i hovedetasjen er opplyst oppusset omkring 2013, mens badet i underetasjen er opplyst oppusset omkring 2005. Begge badene har moderne innredning med vegghengte toaletter og dusjløsninger. Fra badet i hovedetasjen er det adkomst til en uferdig badstue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med normal standard og funksjon og kjøkkenet har direkte utgang til sydvendt veranda.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen. Den er utstyrt med ildsted tilknyttet Leca-pipe, hvor siste feiing og tilsyn er utført uten registrerte avvik. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er fra ulike tidsepoker, og ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på enkelte rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på en opparbeidet tomt med plenarealer, terrasser og gode uteoppholdsarealer. Terrenget er tilrettelagt med markterrasse og verandaer som gir gode sol- og utsiktsforhold.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

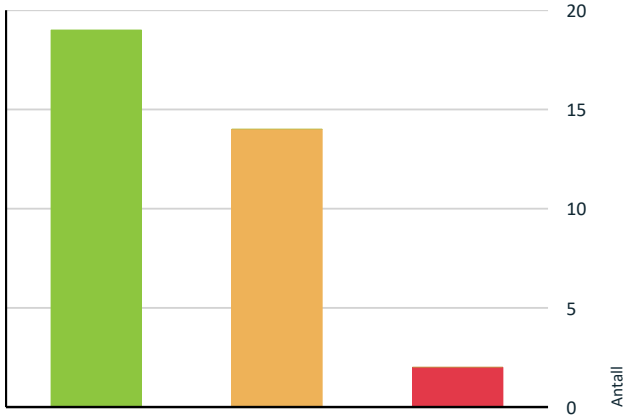
Hovedetasjen fremstår i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger når det gjelder dagens bruk og lovlighet. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen, men disse er ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det registrert enkelte avvik i rombruken. De to rommene som på opprinnelige tegninger er betegnet som disponible rom, benyttes i dag som henholdsvis soverom og vaskerom. Rommet som på tegningene er betegnet som sport/hobby, benyttes i dag som soverom. Hobbyrommet inngår i boligens primærareal, og bruksendring fra hobbyrom til soverom er normalt ikke søknadspliktig når det ikke foretas bygningsmessige endringer eller endret hovedfunksjon av arealet. Bruken av de disponible rommene som soverom og vaskerom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er videre registrert at det er tegnet en dør i ytterveggen mot terreng, slik det fremgår av de godkjente byggetegningene, er erstattet med et vindu. Endringen innebærer en fasadeendring og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det anbefales at kjøper undersøker alle nevnte forhold.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

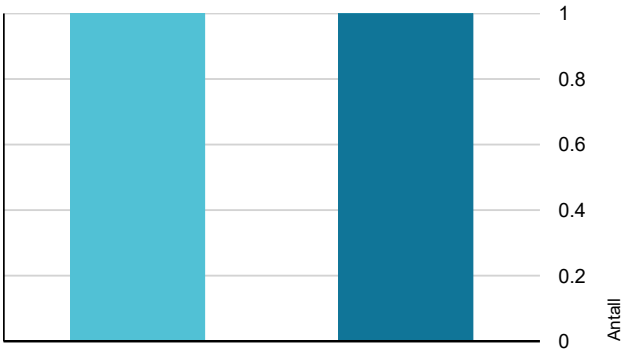
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår/eldre årgang	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe i underetasje/kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen holder gjennomgående normal til god standard med flere moderniseringer og utskiftninger gjennom årene. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, fliser, panel, tapet og Smartpanel. Kjøkken og våtrom fremstår med en oppgradert standard, og boligen har blant annet gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen. Vinduer er delvis skiftet, og hagestuen har skyvedører. Standarden er generelt god, men enkelte originale bygningsdeler og tekniske løsninger bærer preg av alder.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er gjennomført løpende vedlikehold og flere utskiftninger av bygningsdeler over tid, blant annet vinduer, ytterdør. skyvedører i hagestuen etc. Trekledning, taktekking og øvrige overflater fremstår generelt med normal slitasje sett i forhold til alder, men enkelte eldre bygningsdeler må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt som følge av alder og forventet levetid.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Taktekking omlagt med stål -/aluminiumsplater, trolig på 1990-tallet. Dokumentasjon foreligger ikke. Kilde: Eier.
2005	Modernisering	Bad i underetasjen oppusset ca. 2005 av faglært vennetjeneste. Ingen dokumentasjon. Kilde: Eier.
2006	Modernisering	Vindu på bad i hovedetasjen fra 2006. Kilde: Produksjonsmerking.
2013	Modernisering	Bad i hovedetasjen oppusset ca. 2013 som egeninnsats med bistand fra faglært håndverker. Ingen dokumentasjon. Kilde: Eier.
2021	Modernisering	Hovedytterdør skiftet ca. 2021–2023. Kilde: Eier.
2022	Modernisering	Vindu i stue på gavlvegg mot øst skiftet i 2022. Kilde: Eier.
2025	Modernisering	Skyvedører i hagestuen er i fra høsten 2025. Kilde: Eier.
2025	Modernisering	Vinduer på hele sørfasaden i underetasjen/kjelleren skiftet i 2025 til trevinduer med 3-lags isolerglass. Kilde: Eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder, taket er opplyst å være omlagt, trolig på 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Taktekking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde av taktekking.

Oversiktsbilde av taktekking.

Oversiktsbilde av taktekking.

Oversiktsbilde av taktekking.

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.

Det er montert snøfangere på deler av takflatene.

Skortsein over tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket består av rupanel med underliggende pappshingel fra byggeåret som fungerer som undertak og sekundært tettesjikt under taktekkingen. Tilkomst til kaldloftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller kondensproblematikk. Takkonstruksjonen fremstår tørr og uten synlige skader.

Enkelte steder ved raftene ligger isolasjonen delvis ut mot undertaket, noe som lokalt reduserer luftespalten. Forholdet vurderes å være av begrenset omfang, og det ble ikke registrert følgeskader i form av fukt eller kondens. Det vurderes derfor ikke å være behov for utbedring på befaringstidspunktet. Se bilder.

Begrenset lufting.

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde av kaldloftet.

Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som lette bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med stående trekledning fra ulike tidsepoker. Fra takfot til møne på gavlveggene er det liggende bordkledning. Deler av kledningen er skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer, samt på gavlveggen mot øst. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder og forventet slitasje.

Ved befaring var det registrert at det ikke var montert musesperre ved overgangen mellom kledning og konstruksjon. Etter befaring er det mottatt bildedokumentasjon fra selger som viser at musebørster/musesperre er montert rundt hele boligen, opplyst til ca. 40 løpemeter. Arbeidet er ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen ved ny befaring.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår/eldre årgang

Beskrivelse

Originale vinduer er malte og har 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduene er originale og har passert forventet levetid. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje med værslitte overflater og stedvise sprekker i treverket. På grunn av alderen har isolerglassene usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det er i tillegg registrert knust glass i ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene må påregnes løpende vedlikehold, herunder overflatebehandling og lokale reparasjoner av treverket. Knust glassrute må skiftes for å gjenopprette vinduets tetthet og funksjon. Som følge av alder bør utskifting av vinduene påregnes på sikt for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, tetthet og energieffektivitet. Eventuelle punkterte glassruter bør skiftes.

Etter befaring er det mottatt ordrebekreftelse fra selger på nytt isolerglass. Selger opplyser at glasset vil bli skiftet så snart levering finner sted. Arbeidet var ikke utført på befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstmannen.

Knust glass i kjellervindu.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys av nyere årgang

Beskrivelse

Det er skiftet vinduer på hele sørfasaden i underetasjen/kjelleren i 2025. Vinduene er trevinduer med 3-lags isolerglass. I stuen på gavlvegg mot øst er det montert nytt trevindu med 2-lags isolerglass i 2022. Vinduet på badet i hovedetasjen er et trevindu med 2-lags isolerglass, fabrikkert i 2006.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør av nyere årgang, opplyst skiftet for ca. 3–5 år siden. Balkongdøren er en tredør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjellerdøren er en tredør med 3-lags isolerglass fra ca. 1989. Dørene fremstår generelt i god stand, med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved dørene utover normal alders- og bruksslitasje. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og periodisk overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 26 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Hagestue/innglasset veranda

Beskrivelse
Hagestuen er opplyst oppført før dagens eier overtok eiendommen i 2003, og var da tilnærmet ny. Hagestuen er på ca. 14 m² og har direkte utgang fra stuen. Konstruksjonen er utført med trebjelkelag, bindingsverksvegger og saltak med synlige sperrer og panelt himling. Fronten er utført med store skyvedørselementer, hvor skyvedørene ble skiftet høsten 2025 ifølge eier. Øvrige veggflater har store vindusfelt som gir godt lysinnslipp.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Markterrasse oppført i tre på ca 40 kvm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er utført med laminat og flis. Vaskekjeller har malt betong. Det er gulvvarme i entré, badene og flere av rommene i undertasje/kjeller.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet, trepanel og smartpanel plater.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 6 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 tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, 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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt nivåsprang mellom rom på over 25 mm. I henhold til NS 3600:2025+A1:2026, punkt A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, skal nivåforskjell mellom rom over 25 mm tilstandsgraderes med TG2.

Konsekvens/tiltak
• Nivåforskjellen har ingen vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe og innebærer økt snublefare ved overgang mellom rommene. Eventuell utbedring vil normalt kreve ombygging eller oppretting av gulvkonstruksjonen ved en fremtidig rehabilitering.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

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 inneklima 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

Tilstandsrapport

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted med kleberstein er montert i stue i hovedetasje.

Det foreligger opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning. Siste tilsyn ble utført 11.03.2026, og siste feiing ble utført 12.08.2025. Det er registrert én skorstein med ett pipeløp. Det er ikke registrert avvik ved fyringsanlegget, og det foreligger ikke fyringsforbud.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmurene består av åpne mur-/betongkonstruksjoner i rom under terreng. Konstruksjonene er synlige og tilgjengelige for visuell inspeksjon, og hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig.

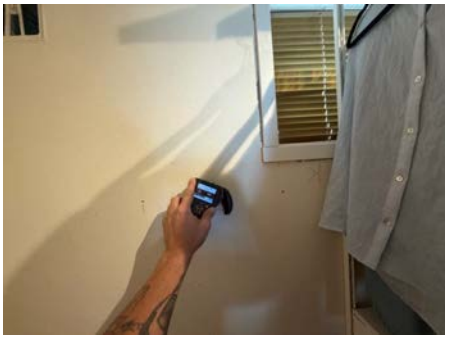
Vurdering av avvik:

• Det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i deler av kjellermurene ned mot gulv. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier enkelte ned mot gulv, og det er synlige misfarginger og mindre fuktmerker nederst på murveggene. Forholdet er typisk for eldre kjellerkonstruksjoner under terreng og kan skyldes kapillært oppsug i fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, men konstruksjonene må påregnes å være fuktutsatte. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår skader, bør årsaken undersøkes nærmere, og utvendige tiltak som forbedret drenering og fuktsikring vurderes.

Avflasset maling ned mot gulv.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger har det ikke vært observert mus eller andre tegn til aktivitet fra skadedyr på de siste 15 årene. Selger opplyser at boligen har hatt katt gjennom denne perioden. Det ble heller ikke registrert tegn til mus eller annen skadedyraktivitet ved befaringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rommet som i dag benyttes som vaskerom er benevnt som disponibelt rom på godkjente byggetegninger og er ikke prosjektert eller utført som våtrom. Rommet har malt betonggulv med sluk, pussede og malte murvegger samt panel i himling. Det er naturlig ventilering. Rommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Rommet er ikke prosjektert eller utført som våtrom og tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke vanntett sjikt. Bruk av rommet som vaskerom medfører økt fuktbelastning sammenlignet med den opprinnelige forutsetningen, og konstruksjonen vurderes derfor som en risikokonstruksjon.

Ved fortsatt bruk som vaskerom bør det utvises aktsomhet. Dersom rommet skal oppgraderes eller benyttes som permanent vaskerom over tid, anbefales det å etablere en våtromsløsning med vanntett sjikt, tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom rommet ikke oppgraderes.

Ved befaring var det registrert åpne veggflater og uferdige overflater. Etter befaring er det mottatt bildedokumentasjon fra selger som viser at åpne veggflater er lukket, rommet er listet, og vegger og gulv er malt. Arbeidet er ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen ved ny befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge selger oppusset ca. i 2013. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Oppussingen er opplyst å være utført som egeninnsats, med bistand fra faglært håndverker som vennetjeneste. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og himling av MDF-panel med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant og benkeplate av stein, vegghengt toalett, badekar og dusj med glassvegger. Fra badet er det adkomst til badstue. Badstuen er ikke ferdigstilt eller tatt i bruk. Det er ikke etablert ventilasjon eller benker, og strømtilførsel til badstuovn er ikke montert. Badet er ventilert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk er etablert, men var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.

Oversiktsbilde av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, mdf-.panel i himling med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt 15 mm motfall på gulvet fra baderomsinnredning mot døren. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert 15 mm motfall på gulvet fra området ved baderomsinnredningen mot dørterskelen. Videre er membranen ikke utført med tett oppkant ved dørterskelen. Dusjsonen er avgrenset med dusjvegger med tett bunnlist som isolerer sluket innenfor dusjsonen. Bunnlisten er høyere enn membranoppkanten ved dørterskelen. Bruksvann og eventuelt lekkasjevann som kommer utenfor dusjsonen har derfor ikke avrenning til sluket, men vil renne ut i tilstøtende rom. Forholdet tilfredsstiller kriteriene for TG3 etter NS 3600, da bruksvann og lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder utenfor dusjsonen. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering av badet, slik at hele gulvflaten får fall mot sluk og membranen avsluttes med tett oppkant ved dørterskelen i samsvar med gjeldende byggeskikk. Inntil utbedring bør det utvises forsiktighet med vannsøl utenfor dusjsonen, installering av magnetventil med fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasje anbefales inntil fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utført med smøremembran på gulv og vegger. Sluket er av plast og plassert i dusjsonen. Badekaret har ikke eget sluk, og avløpet er ført til sluket i dusjen. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledningene og kan derfor ikke inspiseres visuelt ved en ordinær tilstandsvurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, oppbygging eller utførelse av membranløsningen. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og den tekniske kvaliteten på det skjulte tettesjiktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning med dobbel servant med benkeplate av stein, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er opplyst å være oppusset ca i 2005, ingen dokumentasjon foreligger. Oppusset av faglært vennetjeneste. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Naturlig ventilering.

Oversiktsbilde av badet.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet til sluk, ca 1:100 fallforhold. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis. Sluket er isolert på grunn av tett bunnlist for dusjvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, tilsvarende et fall på om lag 1:100 mot sluket. Dørterskelen er fuget mot gulvflis. Dusjsonen er imidlertid avgrenset med dusjvegger med tett bunnlist, målt til ca. 50 mm høyde, slik at sluket blir isolert innenfor dusjsonen. Bruksvann, vannsøl eller lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen har derfor ingen mulighet til å ledes til sluket. Ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Forholdet tilfredsstiller kriteriene for TG3 etter NS 3600, da bruksvann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder utenfor dusjsonen. Forholdet kan utbedres ved å installere dusjkabinett, da har sluk fri tilgang for bruks og lekkasjevann.

Kostnadsestimat gjelder installasjon av dusjkabinett som gir sluk fri tilgang på lekkasje og bruksvann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og 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.

Sluk.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Naturlig ventilering.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra Norema. Kjøkkeninnredningen har fronter i bjørk med laminert benkeplate. Integrert kjølehjørne. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Motor i kjølehjørne ble skiftet for ca 5 år siden, gass ble fylt på for ca 3 år siden i følge selger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, samt rør-i-rør til kjøkken. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang, noe nytt røropplegget ifm med oppussing av kjøkken og bad. Stoppekran plassert i vaskekjeller.

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

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

TG 1 Varmepumpe i trapp

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert på vegg i trapp, fabrikkert i 2023.

TG 2 Varmepumpe i underetasje/kjeller

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i kjellergang, fabrikkert i 2009.

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.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i bod/vaskekjeller. Rommet har sluk.

Ved befaring var varmtvannsberederen vurdert med avvik på grunn av alder og tilstand. Etter befaring opplyser selger at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert når rørlegger og elektriker har anledning til å utføre arbeidet. Arbeidet var ikke utført på befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstmannen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Etter befaring opplyser selger at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert når rørlegger og elektriker har anledning til å utføre arbeidet. Arbeidet var ikke utført på befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstmannen.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegget har i hovedsak skrusikringer fra byggeåret, supplert med enkelte nyere automatsikringer og jordfeilbryter. Sikringsskapet er plassert i garderoben. Det er ikke kjent når det sist ble utført elkontroll. I Boligmappa foreligger det enkelte samsvarserklæringer og sluttkontroller fra Elmo Teknikk AS datert 2023 og 2024, knyttet til blant annet varmepumpe og enkelte elektriske installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon for de elektriske installasjonene i badene. På grunn av anleggets alder og den begrensede dokumentasjonen anbefales det at det gjennomføres en ny elkontroll av autorisert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

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 drensrør 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 dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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 oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt 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.

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

Beskrivelse

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

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

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpte forskalingsblokker i betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, leddporter av tre med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Kommunens dokumentasjon viser at det i 2009 ble gitt rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av garasje. Ved senere gjennomgang ble det avdekket at garasjen var oppført uten igangsettingstillatelse og ferdigattest, samt noe nærmere regulert vegkant enn tillatt. Kommunen vurderte forholdet som en mindre alvorlig ulovlighet og besluttet å ikke følge opp saken med ulovlighetsoppfølging. Det ble samtidig presisert at garasjen formelt er ulovlig oppført, og at eier ble anbefalt å søke om igangsettingstillatelse og ferdigattest for å lovliggjøre tiltaket.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasjeplass i felles rekke på eiendom 118/77

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Garasje er oppført med betonggulv på grunn. Enkel bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Pulttak av tre, taktekking av korrugerte metallplater. Malt vippeport av tre.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold/oppgraderinger.

Yttervegg mot nord er delvis ut av lodd.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

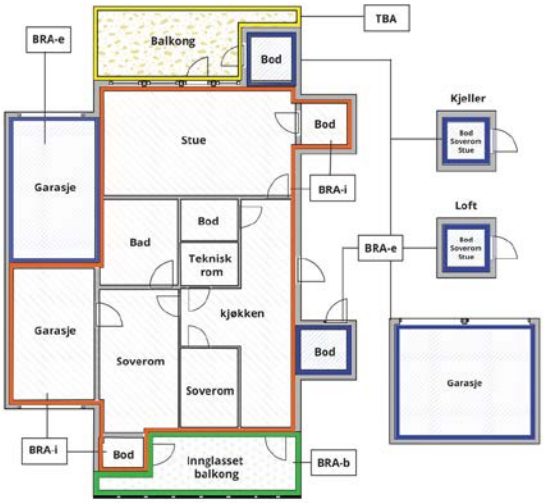
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	98		14	112	26
Underetasje/kjeller	93			93	40
SUM	**191**		**14**		**66**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, entré, bad		Innglasset veranda
Underetasje/kjeller	Gang, bod med opplegg for vaskemaskin, 3 soverom, disp (innredet som soverom), 2 boder, garderobe, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen fremstår i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger når det gjelder dagens bruk og lovlighet. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen, men disse er ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det registrert enkelte avvik i rombruken. De to rommene som på opprinnelige tegninger er betegnet som disponible rom, benyttes i dag som henholdsvis soverom og vaskerom. Rommet som på tegningene er betegnet som sport/hobby, benyttes i dag som soverom. Hobbyrommet inngår i boligens primærareal, og bruksendring fra hobbyrom til soverom er normalt ikke søknadspliktig når det ikke foretas bygningsmessige endringer eller endret hovedfunksjon av arealet. Bruken av de disponible rommene som soverom og vaskerom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er videre registrert at det er tegnet en dør i ytterveggen mot terreng, slik det fremgår av de godkjente byggetegningene, er erstattet med et vindu. Endringen innebærer en fasadeendring og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det anbefales at kjøper undersøker alle nevnte forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		32		32	
1. etasje		42		42	
SUM		**74**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loftsrom	
1. etasje		Garasje	

Garasjeplass i felles rekke på eiendom 118/77

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Norleif Jøsvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	118	47		0	1210.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Paradiset 20

Hjemmelshaver
Jøsvoll Norleif, Jøsvoll Rita Iren Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nesjestranda i Skåla. Utsikt til fjord og fjell. Skålasenteret, med blant annet dagligvarebutikk, frisør og treningssenter, ligger i kort avstand fra boligen. Det er sammenhengende gang- og sykkelveg til både barne- og ungdomsskole, noe som gir en trygg skolevei. Området har også nærhet til sjøen, med gode muligheter for bading, rekreasjon og friluftsliv langs fjæra i sommerhalvåret.

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 pent opparbeidet med stor plen, natursteinsområder, prydbusker, blomsterbed og beplantning. Den svakt skrånende tomten er utnyttet på en god måte og byr på flotte uteoppholdsarealer med flere terrasser og plattinger som gir gode solforhold gjennom dagen. Fra eiendommen er det en særdeles flott utsikt over fjorden og omkringliggende fjell. I hagen er det etablert et drivhus og opphøyde plantekasser, samt et tilrettelagt bålområde på fjellknaus med utsikt mot sjøen. Tomten har adkomst via gruslagt innkjørsel og gode parkeringsmuligheter på egen grunn. I tillegg medfølger én parkeringsplass i felles garasje på eiendommen gnr. 118 bnr. 77. Uteområdene fremstår som gjennomført opparbeidet og godt vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	Etter befaring er det mottatt bildedokumentasjon fra selger som dokumentasjon på utførte og planlagte utbedringer. Det er opplyst og dokumentert med tilsendte bilder at lekkasjevarsling er montert ved begge sisterner på badene. Videre er det dokumentert at musebørster er montert rundt hele boligen, med en samlet lengde på ca. 40 meter, for å etablere musesperre ved kledningen. For vaskekjelleren er det mottatt bildedokumentasjon som viser at åpne veggflater er lukket, rommet er listet og overflater er malt. Selger opplyser videre at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert så snart rørlegger og elektriker har anledning til å utføre arbeidet. Det er også mottatt ordrebekreftelse på nytt vindusglass. Selger opplyser at glasset vil bli montert så snart det leveres, forventet innen ca. 14 dager. Revisjonen bygger på dokumentasjon og opplysninger mottatt fra selger etter befaring. Det er ikke foretatt ny befaring, og de utførte eller planlagte arbeidene er derfor ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen.
2	10.08.2026	Endret rapport etter utbedring av selger av diverse forhold. Bilder tilsendt som dokumentasjon.

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 minimumsinnholdet 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 tilstandsgradene.

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 byggeskikk 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 brannteknikske 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.

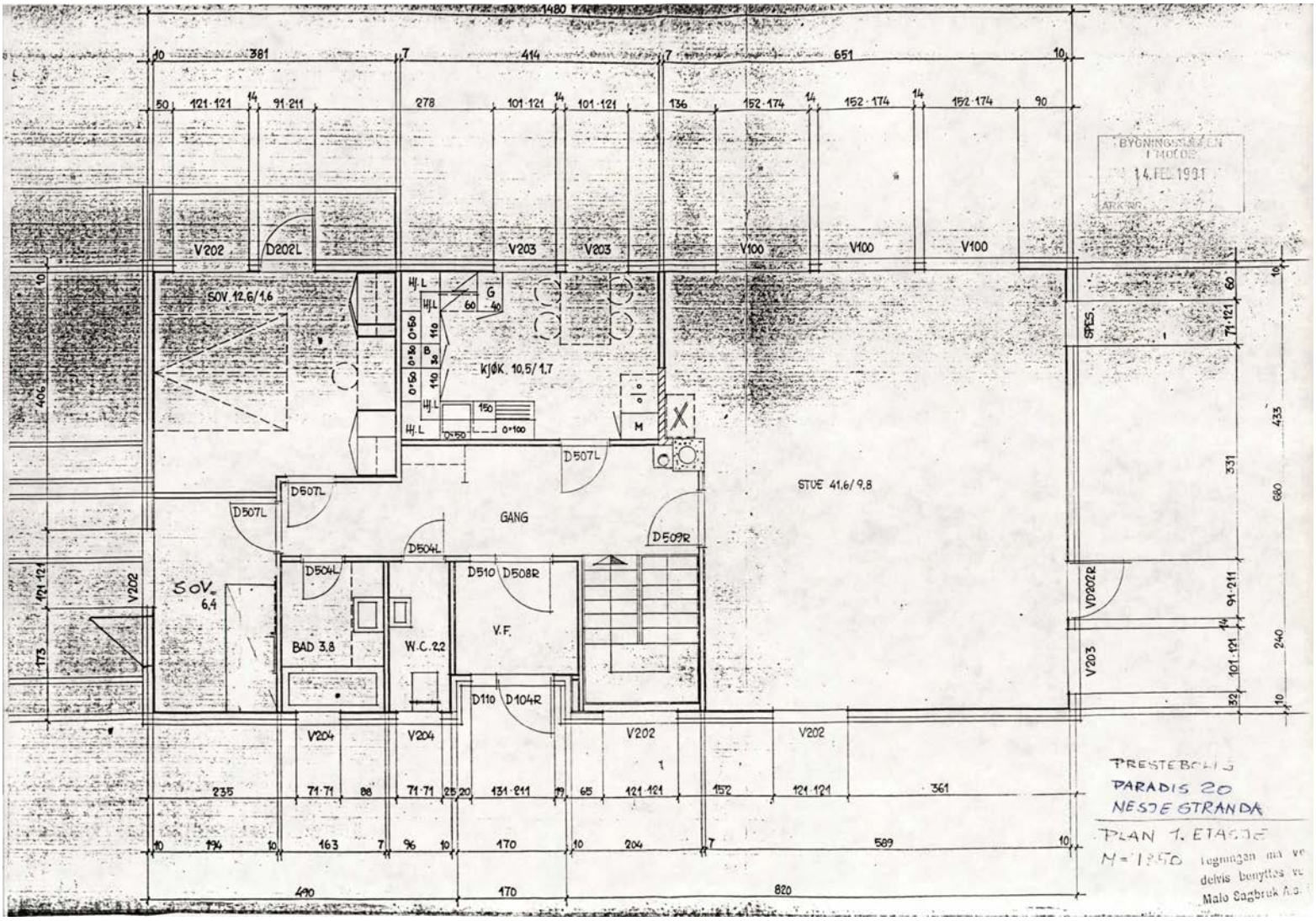
Areal

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.

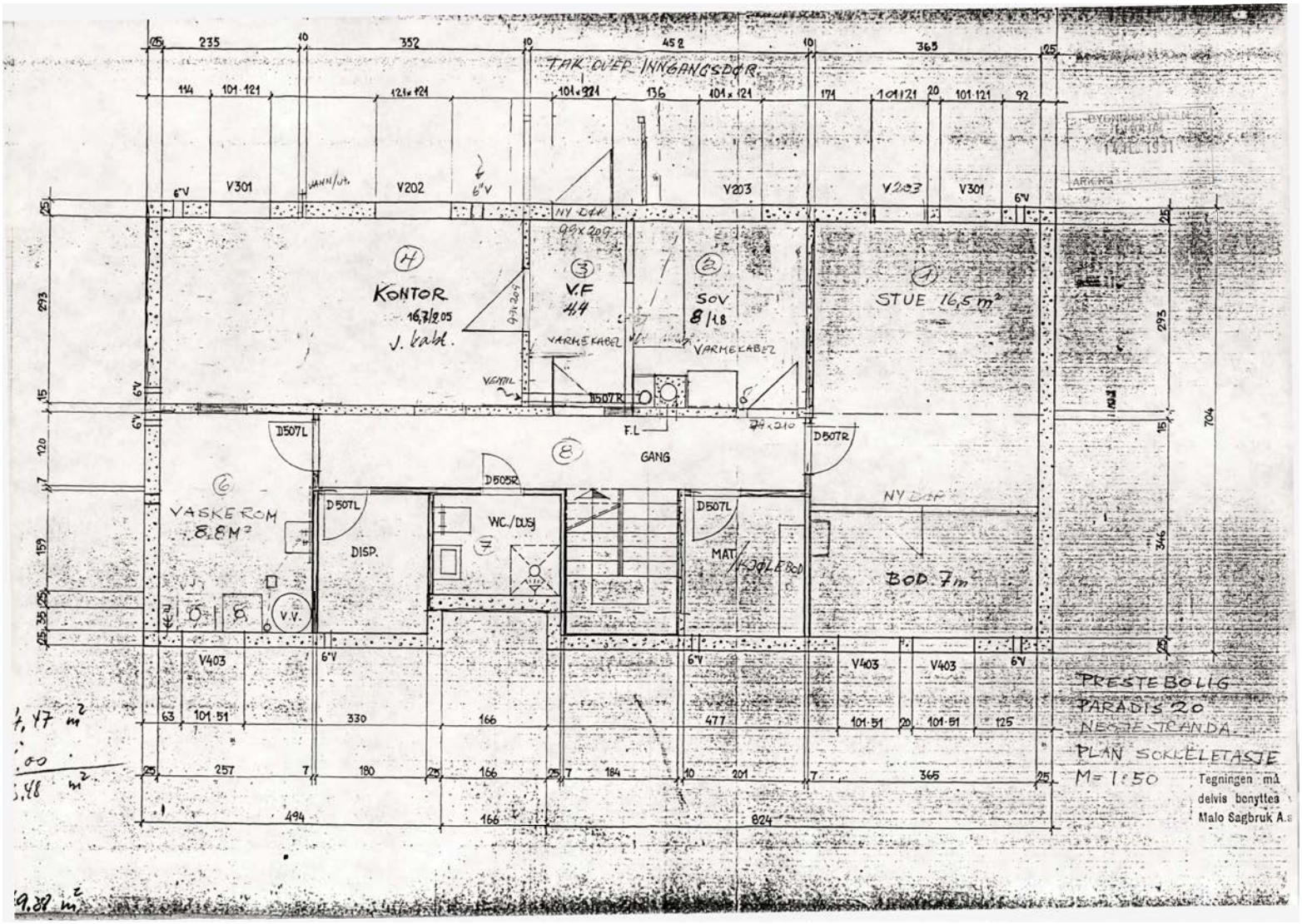
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.

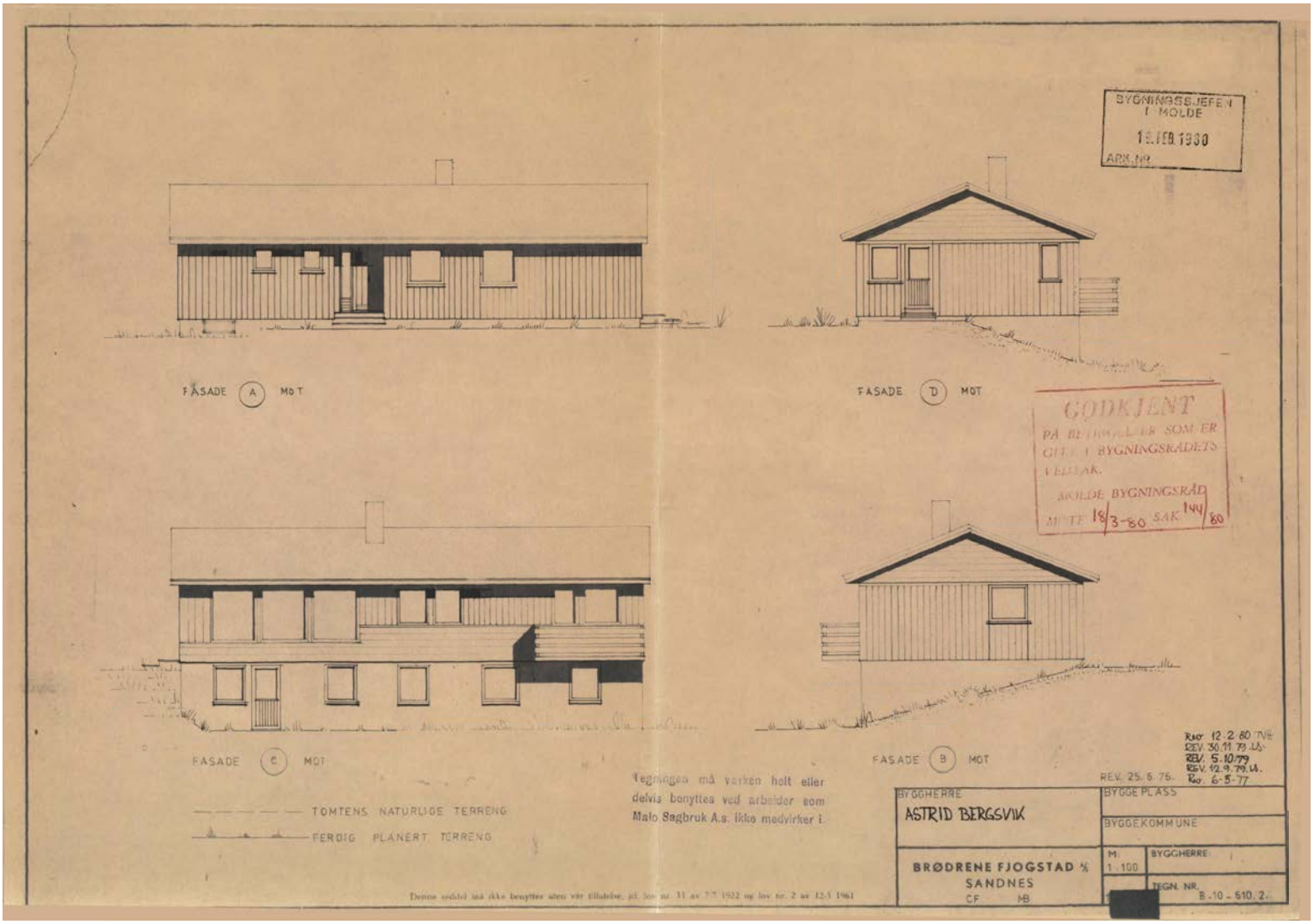
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

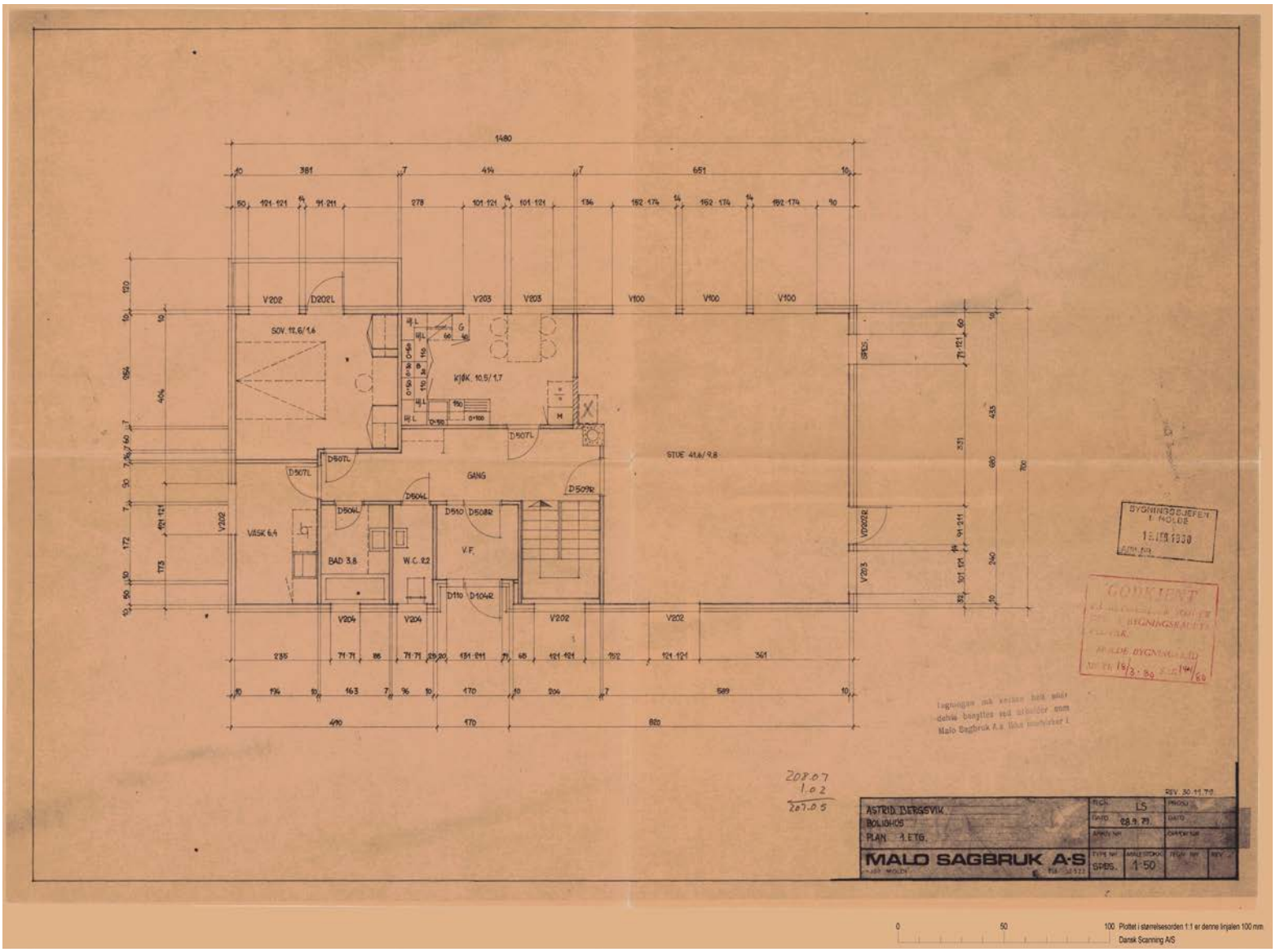
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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.»*

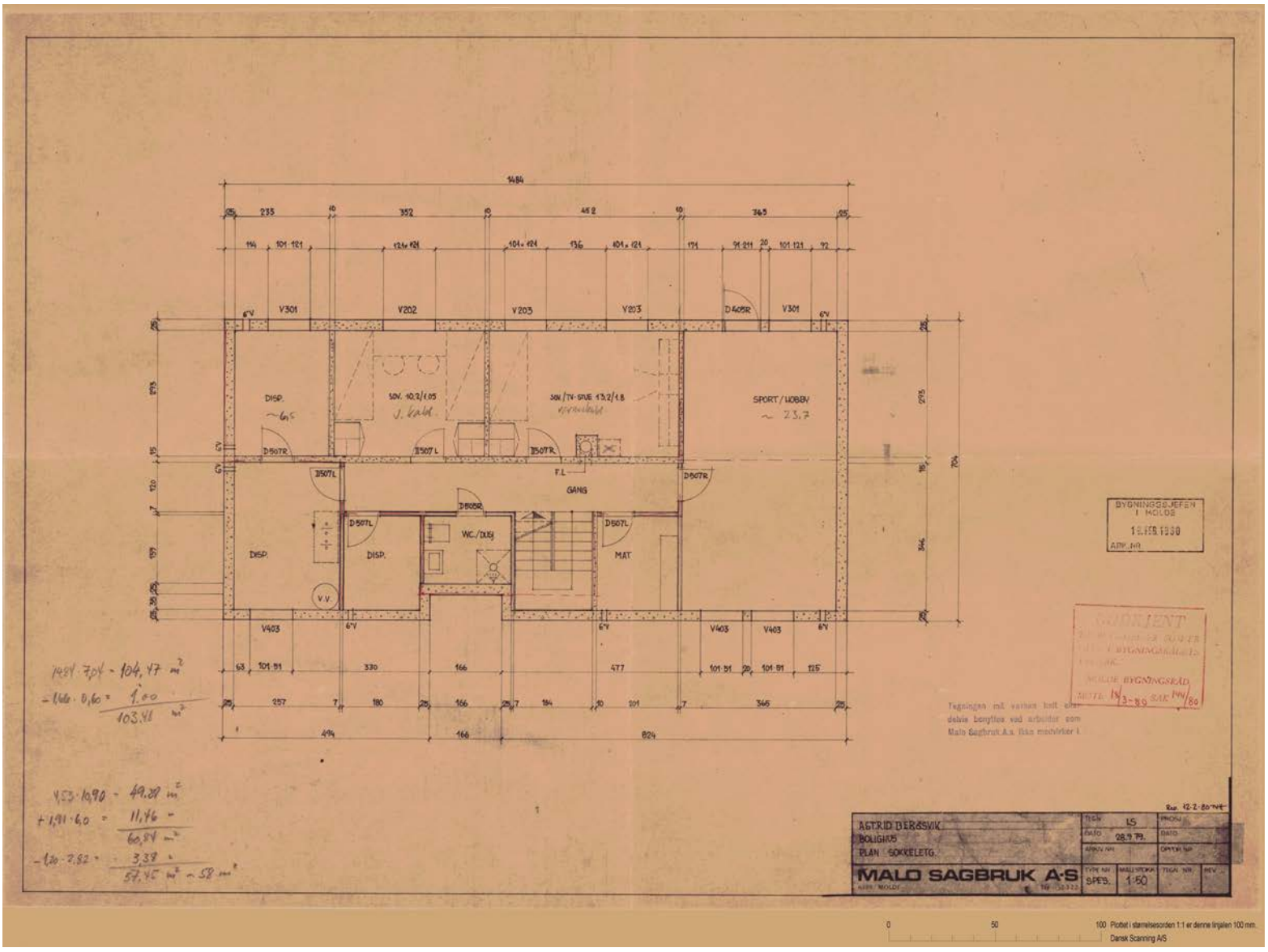


1480
381
414
651
121·121
91·211
278
101·121
101·121
136
152·174
152·174
152·174
V202
D202L
V203
V203
V100
V100
V100
SOV. 12,6/1,6
KJØK. 10,5/1,7
D507L
D507L
D507L
GANG
D504L
D504L
D509R
STUE 41,6/9,8
SPES.
SOV. 6,4
BAD 3,8
W.C. 2,2
V.F.
D510
D508R
D110
D104R
V204
V204
V202
V202
V202
V203
VD202R
235
71·71
88
71·71
131·211
65
121·121
152
121·121
361
194
163
96
170
204
589
490
170
820
433
680
331
240
PRESTEBOLIG
PARADIS 20
NESJE STRANDA
PLAN 1. ETASJE
M=1:50
Malo Sagbruk A.S.


TAK OVER INNGANGSDØR
KONTOR
16,7/2.05
J. kabl.
V.F
4.4
SOV
8/1.8
STUE 16,5 m²
VARMEKABEL
VARMEKABEL
GANG
VASKEROM
8,8 M²
DISP.
WC./DUSJ
MAT/KJØLEBOD
BOD 7 m²
NY DØR
V301
V202
V203
V403
D507L
D507R
D505R
F.L
V.V.
PRESTEBOLIG
PARADIS 20
NESTESTRANDA
PLAN SOKKELETASJE
M= 1:50
Tegningen må
delvis benyttes
Malo Sagbruk A.s


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
ARK.NR.
FASADE A MOT
FASADE D MOT
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 18/3-80 SAK 144/80
FASADE C MOT
FASADE B MOT
TOMTENS NATURLIGE TERRENG
FERDIG PLANERT TERRENG
Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.
Denne sedlet må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7 1932 og lov nr. 2 av 12-1 1961
REV. 25. 6. 76.
BYGGEHERRE
ASTRID BERGSVIK
BYGGEPLASS
BYGGEKOMMUNE
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
CF MB
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR. B-10-610.2.

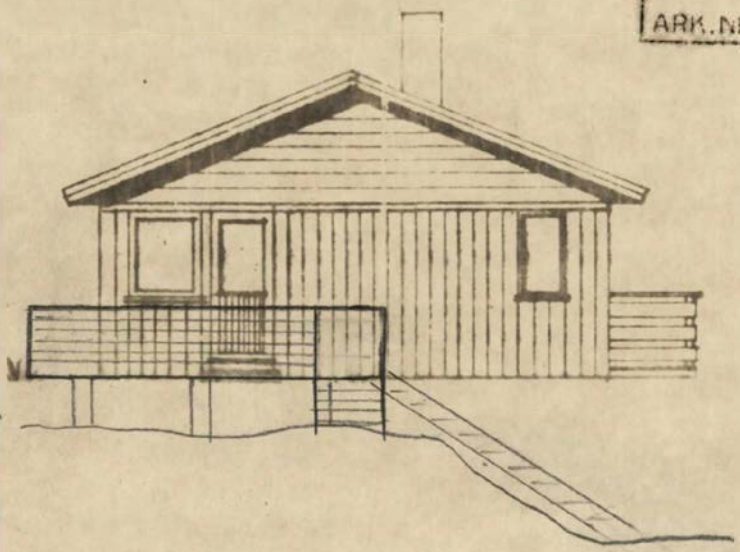

1480
SOV. 12.6/1.6
KJØK. 10.5/1.7
GANG
STUE 41.6/9.8
VASK 6.4
BAD 3.8
W.C. 2.2
V.F.
V202
V203
V100
V204
D202L
D507L
D504L
D510
D508R
D509R
D110
D104R
SPBS.
VD202R
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
GODKJENT
MOLDE BYGNINGSRÅD
208.07
1.02
207.05
ASTRID BERGSVIK
BOLIGHUS
PLAN 1. ETG.
MALO SAGBRUK A-S
LS
28.9.79
SPBS.
1:50
REV. 30.11.79
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

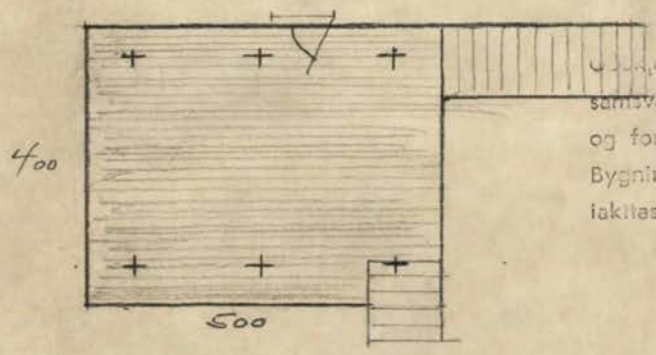


1484
V301
V202
V203
V203
D405R
V301
DISP.
~6,5
SOV. 10,2/1,05
SOV./TV-STUE 13,2/1,8
SPORT/HOBBY
~ 23,7
D507R
D507L
D507R
F.L.
GANG
D507R
D507L
D507L
WC./DUSJ
DISP.
DISP.
MAT
V.V.
V403
V403
V403
1484 · 7,04 = 104,47 m²
-1,66 · 0,60 = 1,00
103,48 m²
4,53 · 10,90 = 49,39 m²
+1,91 · 6,0 = 11,46 "
60,84 m²
-1,20 · 2,82 = 3,38 "
57,45 m² ~ 58 m²
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
ARK. NR.
GODKJENT
MOLDE BYGNINGSRÅD
Tegningen må varsen helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.
ASTRID BERGSVIK
BOLIGHUS
PLAN SOKKELETG.
MALO SAGBRUK A·S
TEGN. LS
DATO 28.9.79.
TYPE NR. SPES.
MALESTOKK 1:50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

118/47

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
05. APR 1982
ARK.NR.





Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 144/80 må iakttas og etterkommes.

Molde, 5.4 1982

Otto Nost
Bygningssjefen

Forslog til veranda.
Utføres av trykk-impregnerte materialer på betongsøyler.
5/4.82 Paul Bergsvik

~~8.80 LS.~~
~~4.80 LS~~
~~2.80 NH~~
~~11.79 LS~~
~~10.79~~
~~9.79 LS.~~
~~5.77~~

Avstand fra veranda til nærmeste nabo 8,25 m.

ASTRID BERGSVIK,
PARADISET 20,
6370 NESJESTRANDA

11 av 7.7 1922 og

- 510. 2.

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

SB/OJB

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
			118/47	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	18/2-80	18/3-80	144/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Astrid Bergsvik		Nordahl Rolfsens vei 18A,5030 Landsås		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Malo Sagbruk A/S		Bergmo, 6400 Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Knut J. Nesje		Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse er ikke gitt.

Det gjenstår noe tilfylling/terrengbehandling samt trinn ved terrassedør. Inntil dette er gjort, må terrassedør holdes forsvarlig stengt.
Utvendige trekonstruksjoner som ikke er trykkimpregnert, må behandles med beis eller lignende impregneringsmiddel!

Frist for å utføre gjenstående arbeid: 31/12-81.

Sted og dato		Stempel
Molde	12/ 2-81	Otto Vost. Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

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

Molde kommune

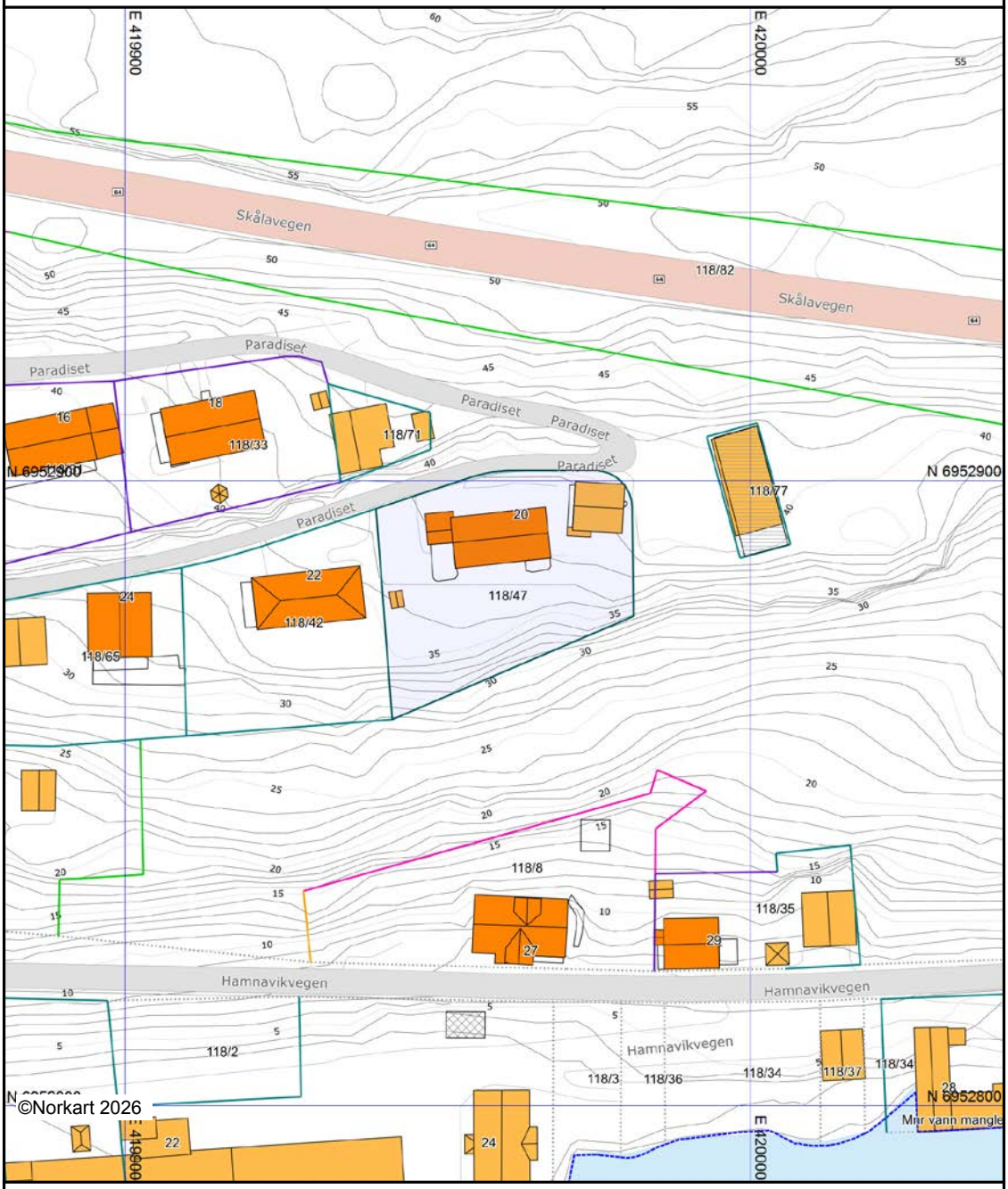
Grunnkart

Eiendom: 118/47
Adresse: Paradiset 20
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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	HYLLA	Beregnet areal	1210.3
Etablert dato	30.08.1978	Historisk oppgitt areal	1211
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	118/47
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.08.1978			118/1 (-1211), 118/47 (1211)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6952881.67	419960.68	0	Ja	1210.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØSVOLL NORLEIF F090161*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Paradiset 20 6456 SKÅLA	Bosatt (B)
JØSVOLL RITA IREN OLSEN F140163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Paradiset 20 6456 SKÅLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Paradiset 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6456 SKÅLA	Kirkesogn	08010206 Røvik og Veøy
Grunnkrets	706 Nesje	Tettsted	6005 Nesjestranda
Valgkrets	6 SKÅLA/BOLSØYA/KORTGARDEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13476365		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	12.02.1981
2	300076260		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	22.02.2018
3	300704105		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	17.09.2018

1: Bygning 13476365: Enebolig (111), Tatt i bruk 12.02.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.03.1980	18.03.1980	
Tatt i bruk	12.02.1981	21.04.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Paradiset 20	H0101	118/47	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	98	0	98	0	0	0
U01	0	93	0	93	0	0	0

2: Bygning 300076260: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 22.02.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.01.2009	04.09.2009	
Bygningsnummer utgått	22.02.2018	22.02.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	118/47	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

3: Bygning 300704105: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 17.09.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	42
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.09.2018	17.09.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	118/47	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

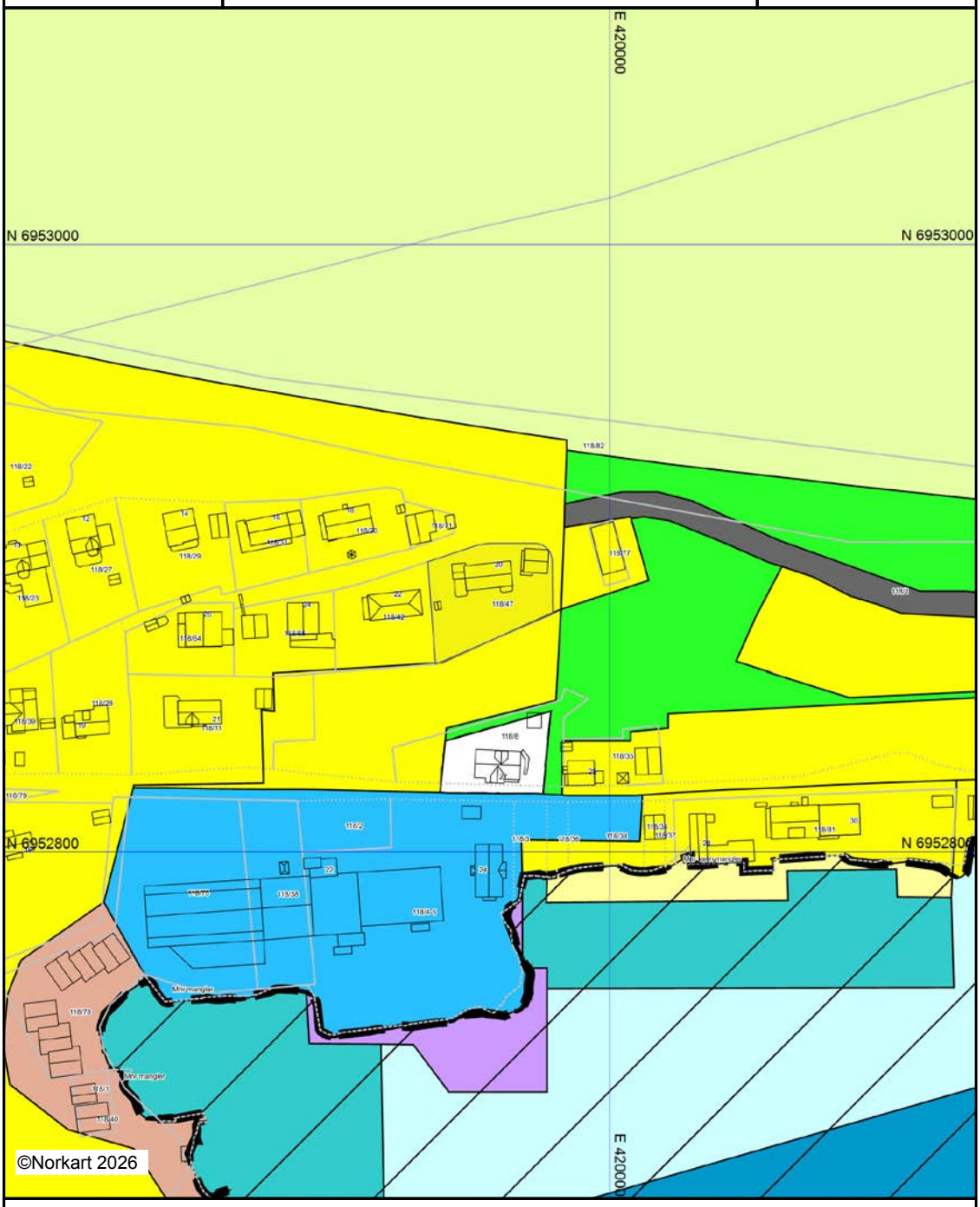
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 118/47
Adresse: Paradiset 20
Utskriftsdato: 08.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- Boligområde - nåværende
- Erverv - nåværende
- Friområde - nåværende
- Annet byggeområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

- Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

- Restriksjoner etter annet lovverk

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

- Grense for restriksjonsområde

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nytt
- Småbåthavn - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

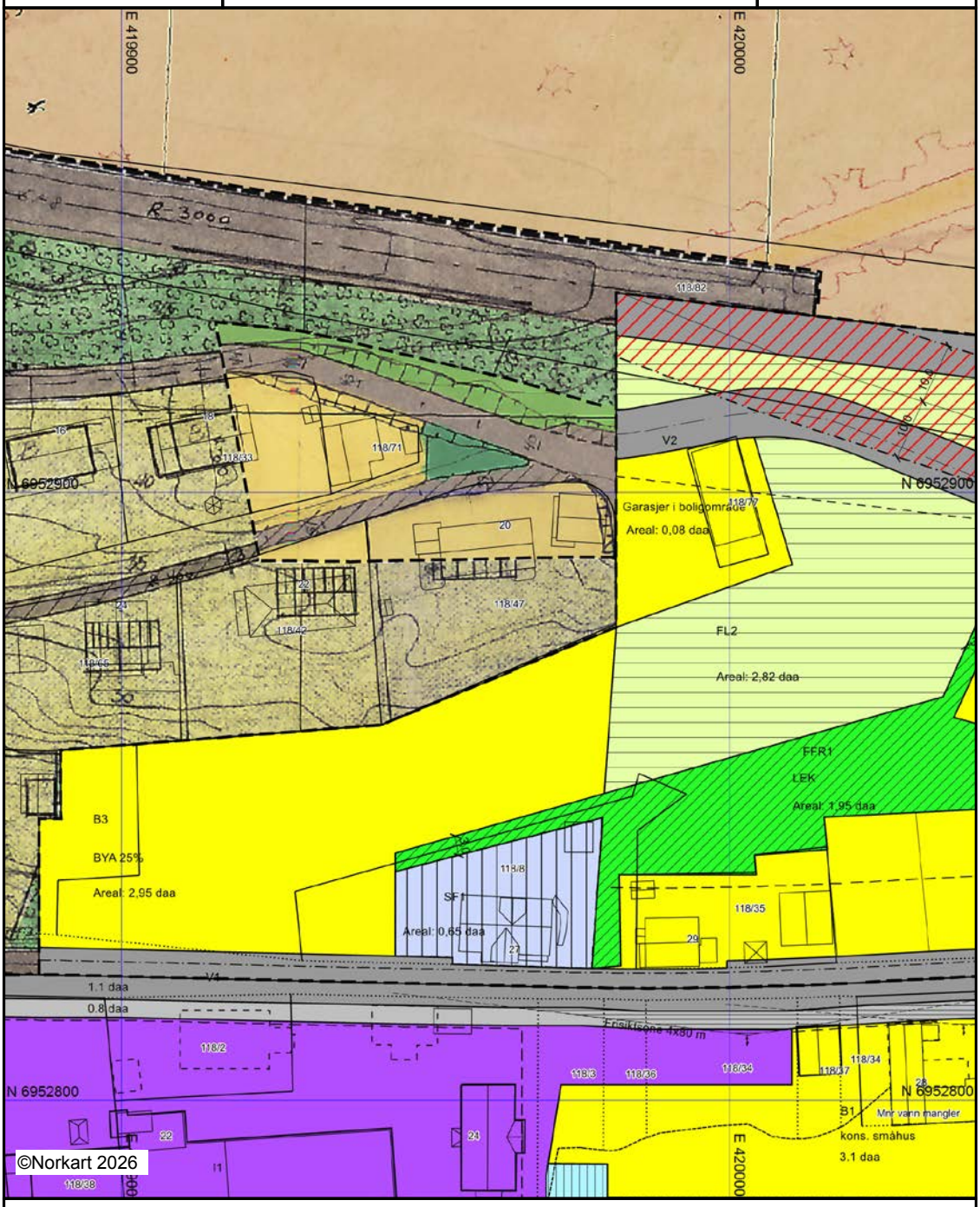
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 118/47
Adresse: Paradiset 20
Utskriftsdato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Plan nr 1874

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAVNEVIK, MOLDE KOMMUNE.

§ 1

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

§ 2

Arelaet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen, villamessig boligbebyggelse.
2. Forretninger, kontor, m.v.
3. Offentlig bebyggelse (institusjoner).
4. Industriformål.
5. Allmennyttige formål (bedehus, samfunnshus/idrettshus).

B. Trafikkområder.

1. Kjøreveger.
2. Gangveger og fortau.
3. Grøntrabatter.

C. Friområder.

1. Lekeplasser, turveger, parkområder.

D. Fareområder.

1. Skytebane.

E. Spesialområder.

1. Friluftsområder.

F. Fellesområder.

1. Felles atkomstveger/gangveger.
2. Felles lekeplasser.

§ 3

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

A. Byggeområder.

§ 4

Områder for åpen, villamessig boligbebyggelse.

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

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan av bygningsrådet tillates oppført på tomter som naturlig lar seg

dele i regulære parseller.

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

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

§ 5

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området omkring innpasses i anlegget.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kunde-parkering, samt plass for på- og anlessing.

§ 6

Områder for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelte tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 7

Områder for industriformål.

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

b) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring/parkering.

c) Utnyttingsgraden for utbygging på de forskjellige industriarealer godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

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

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

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

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

§ 8

Område for allmennyttige formål.

a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelte tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 9

Kjøreveger.

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

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

b) Enkelttomter skal ikka ha direkte atkomst til hovedsamleveg eller riksveg unntatt i tilfeller hvor annen atkomst ikke er mulig.

§ 10

Gangveger og fortau.

a) Gangveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkeltetomter over gangveger dersc det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hens

b) Gangveger skal i opparbeidet stand ha slik teknisk standard at det innbyr til bruk av gående og syklende, og muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

c) De offentlige gangvegene må tilknyttes byggeområdenes interne vegnett på en trafikksikker måte.

C. Friområder.

§ 11

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

D. Fareområde.

§ 12

Område for skytebane.

a) På området kan bare utføres arbeider som har sammenheng med funksjonen som skytebane, og da etter godkjenning av bygningsrådet.

E. Spesialområde.

§ 13

Friluftsområde.

a) I friluftsområdet kan bygningsrådet tillate utført anleggs- eller byggearbeider som har med den landbruksmessige drift av området å gjøre. Med grunneierens samtykke kan også bygningsrådet tillate oppført anlegg for idrett og sport.

F. Fellesområder.

§ 14

Felles atkomstveger/gangveger.

a) Felles atkomstveger/gangveger opparbeides i fellesskap av eierne for de eiendommer dette gjelder. Mindre forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstens plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e

§ 15

Felles lekeplasser.

a) Felles lekeplasser opparbeides i fellesskap av eierne for de eiendommer dette gjelder. I lekeplassområdet kan bygningsrådet tillate oppført mindre bebyggelse som har naturlig tilknytning til lekeplassen, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som lekeområde.

Fellesbestemmelser.

§ 16

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninge 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 kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

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

Planen skal i nødvendig grad vise eventuell plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg.

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

d) Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten.

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 og i henhold til bestemmelser fra vegmyndighetene.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygnings rådets 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 rammer av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde 19.8.1975

Plan nr 1874

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAVNEVIK, MOLDE KOMMUNE.

§ 1

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

§ 2

Arelaet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen, villamessig boligbebyggelse.
2. Forretninger, kontor, m.v.
3. Offentlig bebyggelse (institusjoner).
4. Industriformål.
5. Allmennyttige formål (bedehus, samfunnshus/idrettshus).

B. Trafikkområder.

1. Kjøreveger.
2. Gangveger og fortau.
3. Grøntrabatter.

C. Friområder.

1. Lekeplasser, turveger, parkområder.

D. Fareområder.

1. Skytebane.

E. Spesialområder.

1. Friluftsområder.

F. Fellesområder.

1. Felles atkomstveger/gangveger.
2. Felles lekeplasser.

§ 3

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

A. Byggeområder.

§ 4

Områder for åpen, villamessig boligbebyggelse.

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

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan av bygningsrådet tillates oppført på tomter som naturlig lar seg

dele i regulære parseller.

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

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

§ 5

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området omkring innpasses i anlegget.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kunde-parkering, samt plass for på- og anlessing.

§ 6

Områder for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelte tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 7

Områder for industriformål.

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

b) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring/parkering.

c) Utnyttingsgraden for utbygging på de forskjellige industriarealer godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

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

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

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

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

§ 8

Område for allmennyttige formål.

a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelte tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 9

Kjøreveger.

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

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

b) Enkelttomter skal ikka ha direkte atkomst til hovedsamleveg eller riksveg unntatt i tilfeller hvor annen atkomst ikke er mulig.

§ 10

Gangveger og fortau.

a) Gangveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkeltetomter over gangveger dersc det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hens

b) Gangveger skal i opparbeidet stand ha slik teknisk standard at det innbyr til bruk av gående og syklende, og muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

c) De offentlige gangvegene må tilknyttes byggeområdenes interne vegnett på en trafikksikker måte.

C. Friområder.

§ 11

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

D. Fareområde.

§ 12

Område for skytebane.

a) På området kan bare utføres arbeider som har sammenheng med funksjonen som skytebane, og da etter godkjenning av bygningsrådet.

E. Spesialområde.

§ 13

Friluftsområde.

a) I friluftsområdet kan bygningsrådet tillate utført anleggs- eller byggearbeider som har med den landbruksmessige drift av området å gjøre. Med grunneierens samtykke kan også bygningsrådet tillate oppført anlegg for idrett og sport.

F. Fellesområder.

§ 14

Felles atkomstveger/gangveger.

a) Felles atkomstveger/gangveger opparbeides i fellesskap av eierne for de eiendommer dette gjelder. Mindre forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstens plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e

§ 15

Felles lekeplasser.

a) Felles lekeplasser opparbeides i fellesskap av eierne for de eiendommer dette gjelder. I lekeplassområdet kan bygningsrådet tillate oppført mindre bebyggelse som har naturlig tilknytning til lekeplassen, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som lekeområde.

Fellesbestemmelser.

§ 16

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninge 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 kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

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

Planen skal i nødvendig grad vise eventuell plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg.

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

d) Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten.

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 og i henhold til bestemmelser fra vegmyndighetene.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygnings rådets 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 rammer av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde 19.8.1975

Nabolagsprofil

Paradiset 20 - Nabolaget Nesje - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Hamnavik Linje 420	4 min 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	16 min

Skoler

Vågsetra barne- og ungdomsskole (1-10 ... 300 elever, 20 klasser	4 min 2.7 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	21 min 19 km
Molde videregående skole 770 elever	22 min 19.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

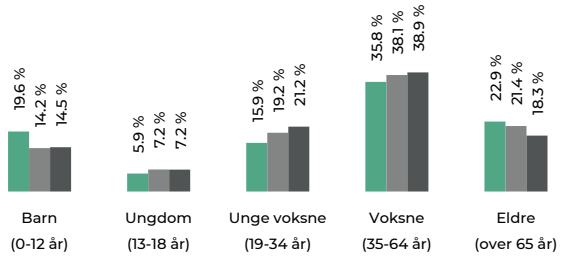
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesje	649	275
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mobarn Vågsetra barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 2.8 km
Solemdal barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 10.4 km
Mobarn Bolsøya barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 12.3 km

Dagligvare

Spar Skåla Post i butikk	12 min 1 km
Nærbutikken Vågane PostNord, søndagsåpent	5 min 4.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

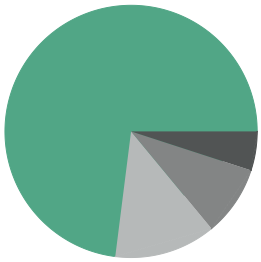
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Saksegjerdet balløkke - nesjes Ballspill	6 min 0.6 km
Åsanebanen - nesjestranda Fotball	15 min 1.3 km
Skåla Helse og Trim	7 min

Boligmasse

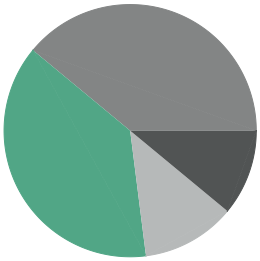


- 73% enebolig
- 9% rekkehus
- 5% blokk
- 13% annet

Varer/Tjenester

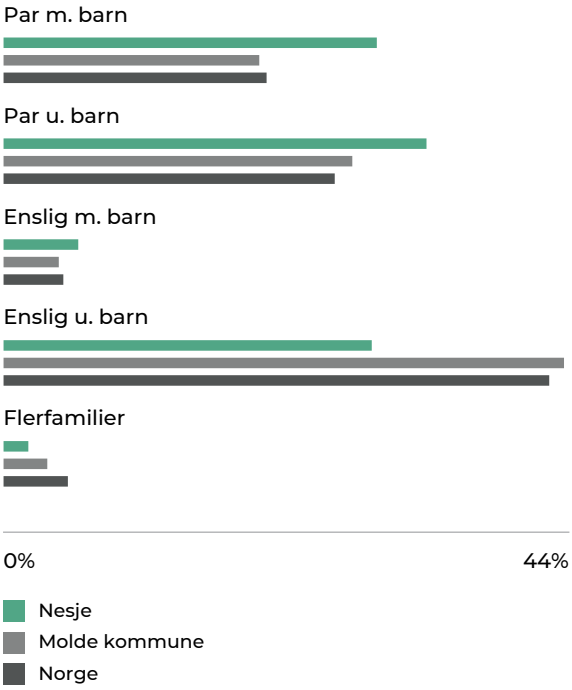
AMFI Roseby	19 min
Apotek 1 Roseby	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 12% 16-18 år

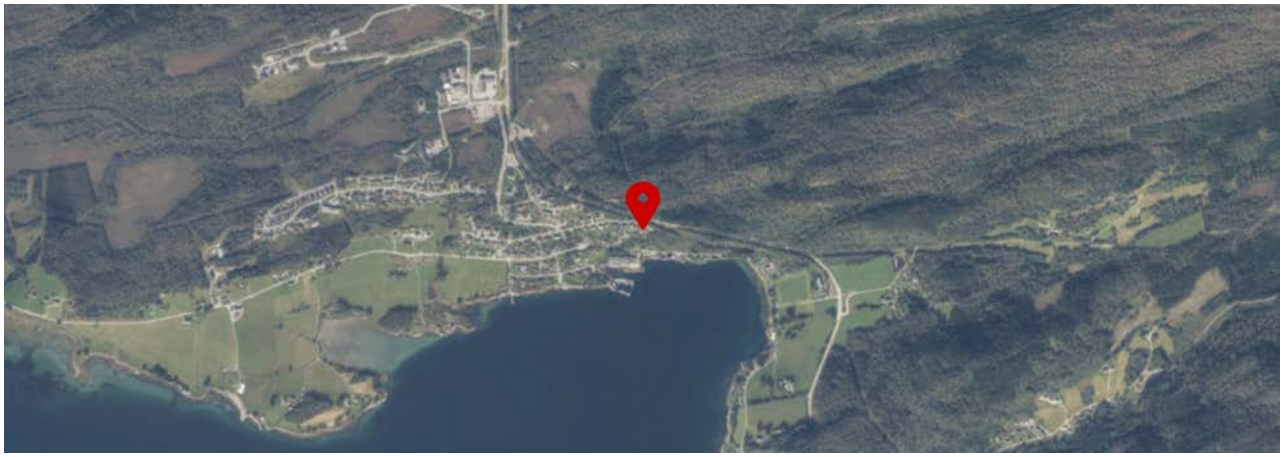
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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



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

Adresse **Paradiset 20, 6456 SKÅLA**	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328688**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13476365**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **47**
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 **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 308 kWh**

Paradiset 20, 6456 SKÅLA

Detaljering

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

Paradiset 20, 6456 SKÅLA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0182/26
Adresse: Paradiset 20, 6456 SKÅLA, gnr. 118, bnr. 47 og 77 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord
Tlf: 919 06 546
Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.10.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
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/