

Banehaugskogen 1

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 5 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 75/149 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Banehaugskogen 1

Sentrum- Banehaugen. Flott, nyrenovert leilighet med 2 soverom og 2 hybler! Parkeringsplass

Adresse	Banehaugskogen 1 6415 MOLDE
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 150 490,-
Totalpris	Kr 5 650 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 400,-
BRA-i/BRA Total	75/149 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1943
Soverom	2
Etasje	2

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av selger en kjempefin, nylig oppgradert 3-roms eierleilighet i Banehaugskogen 1 for salg! Leiligheten ligger i 2. etasje mot vest samt har hele loftet som inneholder 2 hybler med eget bad. Leiligheten er i 2026 oppgradert med flere nye overflater, renovert, flislagt bad, nytt kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer og nye gulv i alle rom. Utgang til balkong mot sør fra stuen, noe utsikt og gode lysforhold. Pipe med ildsted montert. Fellesarealer i kjeller, samt egen bod til lagring. Det er parkering til en bil på felles eiet tomt. Lekker leilighet med mulighet for gode leieinntekter! Det gjøres oppmerksom på at kjøkken/stue og bad på loft ikke er omsøkt og byggemeldt. Velkommen på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	30
Plantegning	31
Budgivning	105

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Bad

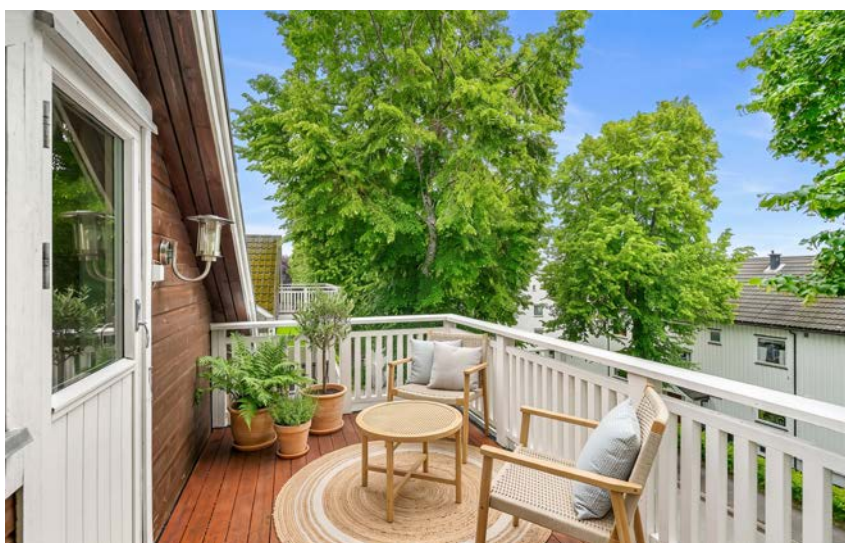
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i Banehaugskogen midt mellom Roseby, Molde storsenter og Molde sentrum. Fin gangavstand til det meste av byens servicefasiliteter.

ADKOMST

Fra sentrum, ta av opp Strandgata og fortsett rett frem, hold til venstre og du kommer inn i Fannestrandvegen. Banehaugskogen 1 ligger på venstre hånd, bygget er brunt med hvite detaljer. Leiligheten ligger i høy 2.etasje mot vest, samt hele loftsetasjen.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Banehaugskogen 1, 6415 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0185/26

SELGER

Svein Arne Kjøsnes

MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 363, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Banehaugskogen 1 med orgnr.: 932365855 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

E

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

Felles eiet tomt på 661 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles opparbeidet tomt.

SAMEIEBRØK

1/4

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.06.2026. utført av Nils Henrik Malme.

BYGGEÅR

1943

BYGGEMÅTE

Bygningen er en flermannsbolig oppført i 1943, som ble oppusset utvendig i perioden 2001 til 2004 med ny kledning, etterisolering og takteking.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong og sparesteinsmur over en kjeller.

Grunnmuren består av betong og sparesteinsmur.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon i to plan pluss loftetasje. Utvendig er det etterisolert og kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre med sperrekonstruksjon, teknet med Decra takteking.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Mot loftetasjen er det isolert loftbjelkelag med lydskinne i himlingen. I loftetasjen er gulvet oppforet og isolert med harde Rockwool-plater og sponplater.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdørene er malte, og det er en balkongdør av tre med glassfelt.

Eiendommen har en understøttet veranda av tre foran stuen, samt to verandaer i loftetasjen. Dekket på verandaene er av terrassebord, og rekkverket er av tre.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kompakt isolert skråhimlinger uten lufting mellom isolasjon og undertak. Over undertak er det asfalt papp undertaks membran. Dette er å anse som en diffusjonstett løsning, og da skal det være spalte på 50 mm ventilering mellom isolasjon og undertak for å hindre kondens/fukt i isolasjonssjiktet. I tillegg avdekkes det at det på en del av kneveggene ikke er dampsperre mot varm side. Dette kan bidra til kondens i krypkott og i isolasjonssjiktet.

– Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i 1 etg er 91 cm høyt, og i loft etg er det 87 cm 1998-2004 skulle dette være 90 cm, og etter 2010 skal det være 100 cm

– Innvendig – Overflater loft/hybler

Avvik: Det er avvik:

Ulike alder og tilstand på parkett. Slitt parkett og noe mindre skader på parkett i hpbelrommene øst og vest. I gang/kjøkken er det nyere parkett

– Innvendig – Etasjeskille i loft

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

I loft etg er det 34 mm avvik i hybelrom vest i ett mindre område helt syd/vest ved luke til krypkott. Ellers 14-21 mm avvik i kjøkken/gang og hybelrom øst. Største avviket i hybelrom vest er i retning sør/vest fra dør, der gulvet faller mot sør/vest. Ellers er avvikene mer kuler og svanker i de øvrige rommene.

Disse avvikene er over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600. Årsak til avvikene er mest sannsynlig alder og byggemåte og som følge av at det ikke har vært gjort oppretting. I 2 etg er det flytavrettet gulv og derav ikke større avvik der.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Kontroll vinter 2022 og godkjent pipe i følge eier.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trappeløp mellom loft etg og 2 etg varierer mellom 1,8 m og 1,92 m.

Krav til fri høyde i trapper er 2,1 m.

- Innvendig - Innvendige dører loft

Avvik: Det er avvik:

Dører har fri høyde på 1,81 m-1,82 m. Det er lavere enn kravet som er 2 m frihøyde

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.

Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør ha fall på 1:100.

Det er ca 17 mm total høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp slukrist. Kravet er 25 mm. Så er det lokalt fall på 8 mm fra øst og 10 mm fra nord. Kravet er 16 mm. Fra omlag midt på gulvet og mot hjørne nord/øst er det 3 mm fall feil veg. Så vann på gulv i det området vil trekke mot nord/øst og ikke til sluk.

Samlet en del avvik på fallforhold.

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

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.

- Våtrom - Loft > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Loft > Kjøkken m/gangareal > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert waterguard, men det ble ikke endret vannrør da ny innredning ble montert i følge eier og derav ikke utløst krav om waterguard.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger i loft etg

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

- Tekniske installasjoner - Vedr lufting av kloakk

Beskrivelse: Lufting av kloakk er ett 50 mm rør av stål.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting på kloakk er ført til ventilasjonskanal i kott bak bad. Røret er 50 mm. Lufting på kloakk skal ikke være mindre enn 70 mm. Avvik på dette kan medføre vakuum i systemet som drar vann ut av vannlåser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak: Det anbefales å øke dimensjon på lufting på kloakk ved anledning

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. Etasje -vest > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 2026.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Molde VVS / Husmiljø

Beskrivelse: Skiftet alt av rør. Ny membra, fliser på gulv og vegger. Nytt tak. Ny baderomsinnredning, WC og dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin.

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

Ja

Beskrivelse: Ny membran.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Molde VVS og Husmiljø

Beskrivelse: Nye bunnledninger i gjeldende del.

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

Ja

Beskrivelse: Gammelt bygg, noe kalkutslag i kjeller.

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: Eide Elektro

Beskrivelse: Alt inne i leiligheten ved oppussing. Nye ledninger og kontakter. Nye kurser i sikringsskap.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: To hybler i øverste etasje, med felles kjøkken og bad.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger godkjente tegninger at det er godkjent wc og vask på loft.

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

Ja

Beskrivelse: Ref punkt over.

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

Ja

Beskrivelse: Økning av felleskostnader vedrørende øverste etasje.

Tilleggs kommentar: I opprinnelig egenerklæring stod det at bad på loft var godkjent. Dette er korrigert, da badet

slik det står nå ikke er omsøkt. Men opprinnelig WC og vask var godkjent.

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:

- Boligens hoveddel er oppusset innvendig med renovert bad i 2026.
- Det er sammenheng skiftet el. anlegg innvendig i hoveddel av boligen (2 etg.), og det er skiftet VVS opplegg.
- noe oppgraderinger i skap i 2 etg i 2026
- Nytt bad og nytt kjøkken.
- Nye overflater i hele 2 etg i boligen, samt ny parkett og ny flis i bad i 2 etg våren 2026
- Det er overflateoppusset pipe i denne boligen nå i 2026 i forbindelse med øvrig oppussing
- Hvitmalte dører med kompakte speil i 2 etg.
- Bad totalt oppusset nye tekniske anlegg våren 2026.
- Plast slukrenne. Smøremembran med mansjetter og duk som forterkningsband der det er nødvendig.
- Baderomsinnredning med glatte trefolierte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterner. Veggdusj med innfellbare dusjvegger av glass. Opplegg for vaskemaskin,
- El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.
- HTH Innredning med benker og skap med lyse grå glatte fronter. Kjøkkenøy. Laminat benkeplate med nedfelt induksjon platetopp med integrert ventilator. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt kjøll og fryseskap. Det er montert waterguard i kjøkkenbenk og komfyrvakt monteres ved platetopp. Ny innredning i 2026
- For hovedboenhet i 2 etg er det nytt rør i rør opplegg med fordelerskap i bad.
- Det er lagt opp nye rør i rør fra kjeller og opp til boligen.
- Alt i hoveddel av boligen som er 2 etg er nytt i 2026.
- Det er trekt opp nytt anlegg i hele hoveddel/2 etg. våren 2026.
- Renovert sikringsskap i 2026
- I loft etg monteres ny 60 l. tank før salg.
- Eide elektro AS skiftet alt i boligen i 2026
- Nye røykvarslere og brannslukningsapparat(6 kg pulverapparat) i boligen.
- Nytt bad, nytt kjøkken, utskifting av el anlegg og nytt vvs anlegg og ellers nye overflater og annet i boligen (2 etg) våren 2026
- Støpt nytt gulv med varmekabler og membran sommer/høst 2026.
- Trekt opp nytt anlegg i boligen med nye brytere og stikkontakter i 2026.(Ifølge selger.)

2024:

- Varmtvannstank tilhørende hoveddel fra 2024

2020:

- Bad fra 2020
- Benker og skap med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin. Opplagt for løst kjøleskap.

2017:

- Innhold i fordelerskap for strøm skiftet i 2017 for begge etasjere
- Renovert sikringsskap i 2017
- Skiftet innhold i skap i 2017

2004:

- Bygningen oppusset innvendig og utvendig i tiden mellom 1984 og 2004
- Nye verandaer i tiden 1998-2004
- Utvendig skiftet kledning, etterisolert og ny taktekking i 2001-2004

2001:

- Malt hovedytterdører i bygget
- Malte trevinduer med 2-lags glass.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i KPHensynsone S_130 (Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass)

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

OPPVARMING

Varmekabler i begge badegulv. Vedovn i stue. Panelovner som varmekilder i loft etg.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger med en biloppstillingsplass til seksjonen.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 11.02.2010 for carport, to arker på loft, utvidelse av verandaer, tak over kjellerhalser og inngang.

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

2. etasje: Spisestue og kjøkken er blitt omgjort til en åpen løsning. Tidligere wc er åpnet opp og tatt inn i bad.

Loft: Flere boder er omgjort til gang og kjøkken. Av tegnigner fra 1997 fremkommer ikke bad, dog fremkommer det av tidligere bygningstegninger fra 1978 at det var etablert wc og vask. Disse rommene er i dag blitt utvidet og omgjort til større bad.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/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.

Loftsetasjen er registrert som tilleggsdel til seksjonen og har ikke intern forbindelse med hoveddelen. Adkomst skjer via felles trapperom. Kommunale byggesaksopplysninger viser at loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent

som selvstendig boenhet. Etasjen er innredet med boligfunksjoner og fremstår som en egen boenhet. Det er registrert manglende alternativ rømningsvei samt avvik ved fri takhøyde, trappehøyde og dørhøyder. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Molde kommune avviker fra dagens fasade.

Vindu mot øst er endret. Fasadeendringer er søknadspiktig.

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.

INNHold

Kjeller: 3 boder.

2.etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc.

3.etasje: Gang, kjøkken m/gangareal, 2 hybelrom, bad.

STANDARD

Kjøkken i loftsetasjen:

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avkast ut.

Bad 2. etasje:

Badet i 2. etasje ble totalt oppusset våren 2026. Det er fliser på gulv med varmekabler. Gulvet ble støpt nytt med varmekabler og membran sommer/høst 2026. VVS-arbeid er utført av Molde VVS, flis og membran av Husmiljø AS, og elektrisk installasjon av Eide elektro AS.

Bad i loftsetasjen:

Badet i loftsetasjen har plastsluk og smøremembran. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg og tilluftspalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett og fliser på bad. Nye overflater i hele 2. etasje, inkludert ny parkett, fra våren 2026.

Vegger: Malte glatte gipsplater og malt glassfiberstrie. Fliser på bad.

Himling: Malte glatte gipsplater og malt trepanel.

I loftsetasjen er det målt høydeforskjeller på mellom 15-30 mm.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: For hovedenheten i 2. etasje er det nytt rør-i-rør-opplegg fra 2026 med fordelerskap på bad. I loftsetasjen er det trykkvannsopplegg av kobberør fra 1990. Stoppekran er plassert i kjeller, og det er en stoppekran ved varmtvannsbereder i kott i loftsetasjen.

- Avløpsrør: Avløpsrør i hoveddelen i 2. etasje er av plast og er nye fra 2026. Lufting av kloakk er et 50 mm rør av stål.

- Ventilasjon: Ventilator i kjøkken, elektrisk avtrekksvifte på bad, samt ventiler i vinduer. Det er i tillegg veggventiler i kjøkken, stue og to soverom.

- Varmtvannstank: En 200 liters varmtvannsbereder fra 2024 er plassert i felles teknisk rom i kjeller. I loftsetasjen monteres en ny 60 liters tank fra 2026.

- Andre installasjoner: Det er varmekabler i begge baderomsgulv, vedovn i stue og panelovner i loftsetasjen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre

måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

AREALER

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 74 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² 3 boder

2. etasje

BRA-i: 75 m² Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc

3. etasje

BRA-e: 55 m² Gang, kjøkken m/gangareal, 2 hybelrom, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Opparbeidet - felles tomt

Fellesarealer med tekniske rom samt boder i kjeller.

Gangareal i under etg med trapperom samt vaskerom er fellesareal og derav ikke medtatt under areal, eller vurdert nærmere.

Adkomst til loftsetasjen skjer via felles trapperom.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det er ikke direkte kommunikasjon mellom hoveddel og boligrom i under etg og arealet er derav valgt medtatt som BRAe. Gangareal i under etg med trapperom samt vaskerom er fellesareal og derav ikke medtatt under areal, eller vurdert nærmere.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft etg er vanskelig å måle nøyaktig grunnet skråtak, arker og noe ulik høyde på gulv i div steder i arealet.

Lovlighet

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Boligen er derav ikke kontrollert mot godkjent løsning.

Megler innhenter tegninger og kontrollerer dette forholdet. Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue/ tidligere spisestue, men eier opplyser at dette var lettvegg. Ellers er det en åpning mellom spisesdel av kjøkken og

stue, men der har det vært åpning fra tidligere og det kan ha vært åpning der fra opprinnelsen av –uten at takstmannen kan garantere noen forhold vedr dette.

NB ! Loftsetasjen er registrert som tilleggsdel til seksjonen og har ikke intern forbindelse med hoveddelen. Adkomst skjer via felles trapperom. Kommunale byggesaksopplysninger viser at loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent som selvstendig boenhet. Etasjen er innredet med boligfunksjoner og fremstår som en egen boenhet. Det er registrert manglende alternativ rømningsvei samt avvik ved fri takhøyde, trappehøyde og dørhøyder. Forholdene kan få betydning for arealets lovlige bruk og bør legges til grunn ved kjøpers vurdering av eiendommen!

Vedr loftsetasje så fremgår på opprinnelig tegning – i følge megler – at det var en hybel øst og vest samt ett toalett rom, som betyr at slik var boligen oppført og godkjent.

Brannceller

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

Svar: Ja

Kommentar: Så langt det er mulig å vurdere er ikke bygningen branncelleinndelt etter dagens byggetekniske forskrift eller annet gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja

Kommentar: Nytt bad, nytt kjøkken, utskifting av el anlegg og nytt vvs anlegg og ellers nye overflater og annet i boligen(2 etg) våren 2026.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja

Kommentar: I 2 etg er det 2,36 m – 2,38 m takhøyde. Kravet er 2,4 m. Årsak til at takhøyde er redusert er at det under oppgradering av boligen ble lagt opp lydskinner.

I loft etg er det 2,27 m til møne og alle rom har skråtak

Åpning i vegg mellom kjøkken og stue har fri høyde på 1,95 m. Det skal være 2 m frihøyder i dører og andre åpninger mellom rom for kommunikasjon.

Det er ikke alternativ godkjent rømningsveg fra loft etg. Med to oppholdsrom er det krav om minst en alternativ rømningsveg i tillegg til intern trapp.

Videre kan anmerkes at internt trapp har lavere fri høyde enn tiltatt i interne trapper som også er en av rømningsvegene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 474,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 11 264,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 400,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Drift og vedlikehold av eiendommen, TV og bredbånd(Telenor), husforsikring (Varig forsikring Nordmøre og Romsdal) og Strøm til fellesareal(Istad Kraft)

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 125 600,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 500 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 150 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 650 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/25/363/3:

09.03.2026 - Dokumentnr: 265915 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romsdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 811 669 202
Elektronisk innsendt

09.07.2009 - Dokumentnr: 504452 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 585741 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:25 Bnr:363 Snr:3

02.07.2024 - Dokumentnr: 1647257 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

GRUNNBOKSDATO
15.07.2026

FORSIKRINGSSKAP
Varig

OM SAMEIET
Sameiet er nyetablert og forretningsfører har dermed begrenset info foreløpig. Meglerforetaket gjør derfor oppmerksom på at informasjonen om sameiet, samt felleskostnader er begrenset. Informasjonen vil bli oppdatert fortløpende etterhvert som meglerforetaket mottar ytterligere informasjon.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Meglerforetaket har blitt fremlagt sameiets regnskap. Sameiet hadde et årsresultat på kr -321,- i 2025.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Kennet Bratteberg

FORKJØPSRETT
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

24.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no
Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	15 000,-	(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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BANEHAUGSKOGEN 1

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Midlertidig brukstillatelse
Resesksjonering
Vedtekter
Husordensregler
Årsregnskap
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0185/26	

Selger 1 navn
Svein Arne Kjøsnæs

Gateadresse	
Banehaugskogen 1	
Poststed	Postnr
MOLDE	6415

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

2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Varig

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0185/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet alt av rør. Ny membra, fliser på gulv og vegger. Nytt tak. Ny baderomsinnredning, WC og dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin.

Arbeid utført av

Molde VVS / Husmiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye bunnledninger i gjeldende del.

Arbeid utført av

Molde VVS og Husmiljø

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt bygg, noe kalkutslag i kjeller.

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

Alt inne i leiligheten ved oppussing. Nye ledninger og kontakter. Nye kurser i sikringsskap.

Arbeid utført av

Eide Elektro

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

Initialer selger: SAK

2

Document reference: 15-0185/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

To hybler i øverste etasje, med felles kjøkken og bad.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I øverste etasje skal de foreligge godkjent tegninger av bad og hybel, men ikke av kjøkken.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref punkt over.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Økning av felleskostnader vedrørende øverste etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SAK

3

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Arne Kjøsnes	8bdb7ca3542ff809f8928 659b62b25d9ea066ebf	21.07.2026 11:34:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0185/26

- 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

 Selveierleilighet i flermannsbolig

 Banehaugskogen 1, 6415 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 25, bnr. 363, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 19243-24247

Eiendomsverdi ref nr: FE1921

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Nils Henrik Malme



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.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig

Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler selveierleilighet i 2 etg vest med tilhørende hybler i loft etg. Forhold utenfor boligen er ikke vurdert, men registrerte avvik som kan ha betydning for sameiet er nevnt under "Andre utvendige forhold 2"

Rapporten er revidert grunnet tid da avsluttende arbeid med oppgradering og start av salgsarbeid salg tok lengre tid enn ventet.

Boligens hoveddel er oppusset innvendig med renovert bad i 2026. Det er sammenheng skiftet el. anlegg innvendig i hoveddel av boligen(2 etg.), og det er skiftet VVS opplegg. Innhold i fordelerskap for strøm skiftet i 2017 for begge etasjer og noe oppgraderinger i skap i 2 etg i 2026.

Alle kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig. Særlig viktig er det at kjøper leser det som står under lovlighet og innredet leilighet i lofts etg som ikke er omsøkt og godkjent.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet i flermannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

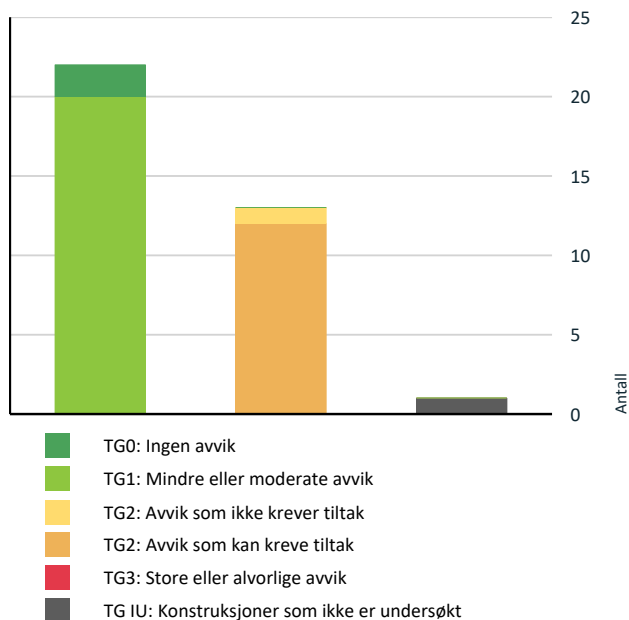
Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Boligen er derav ikke kontrollert mot godkjent løsning. Megler innhenter tegninger og kontrollerer dette forholdet. Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue/tidligere spisestue, men eier opplyser at dette var lettevegg. Ellers er det en åpning mellom spisesdel av kjøkken og stue, men der har det vært åpning fra tidligere og det kan ha vært åpning der fra opprinnelsen av -uten at takstmannen kan garantere noen forhold vedr dette.

NB ! Loftsetasjen er registrert som tilleggsdel til seksjonen og har ikke intern forbindelse med hoveddelen. Adkomst skjer via felles trapperom. Kommunale byggesaksopplysninger viser at loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent som selvstendig boenhet. Etasjen er innredet med boligfunksjoner og fremstår som en egen boenhet. Det er registrert manglende alternativ rømningsvei samt avvik ved fri takhøyde, trappehøyde og dørhøyder. Forholdene kan få betydning for arealets lovlige bruk og bør legges til grunn ved kjøpers vurdering av eiendommen!

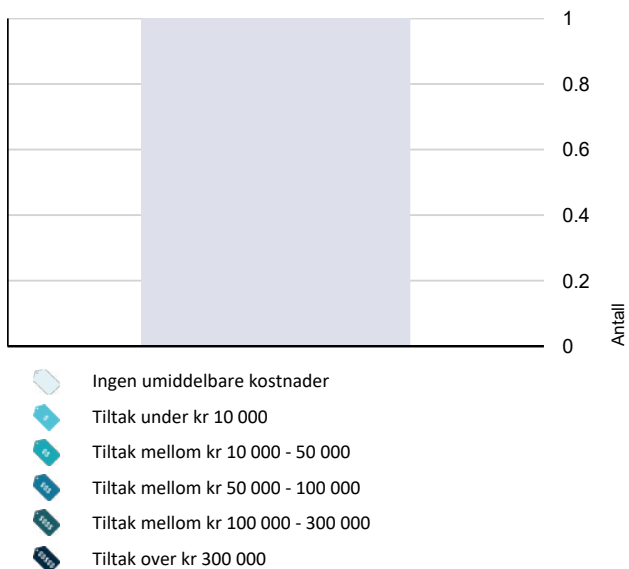
Vedr loftsetasje så fremgår på opprinnelig tegning - i følge megler - at det var en hybel øst og vest samt ett toalett rom, som betyr at slik var boligen oppført og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep.

Befaring utført med eier tilstede. I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll, om det er symptomer som tilsier at kontroll må utføres. Men det understrekes at det er store områder som ikke er kontrollert da det kun utføres stikkprøver ved blant annet hulltaking der dette er mulig, og der det kan være sannsynlig at det finnes avvik. Men skjulte avvik kan finnes der det ikke er gjort kontroll, og for slike forhold øker muligheten for at det kan være med økende alder på bygningen.

Rapportens avgrensninger:

Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i flermannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje -vest > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater loft/hybler

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille i loft

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger i loft etg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vedr lufting av kloakk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken m/gangareal > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Byggeår for bygning. Bygningen
oppusset innvendig og utvendig i
tiden mellom 1984 og 2004

Anvendelse
Leilighet

Standard
Boligen hoveddel (2 etg. oppusset innvendig i 2026. Nytt bad og
nytt kjøkken.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt bygningsmasse

UTVENDIG

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tre med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er kompakt isolert skråhimlinger uten lufting mellom isolasjon og undertak. Over undertak er det asfalt papp undertaks membran. Dette er å anse som en diffusjonstett løsning, og da skal det være spalte på 50 mm ventilering mellom isolasjon og undertak for å hindre kondens/fukt i isolasjonssjiktet. I tillegg avdekkes det at det på en del av kneveggene ikke er dampsperre mot varm side. Dette kan bidra til kondens i krypkott og i isolasjonssjiktet.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å følge med jevnlig i forhold til eventuell kondens. Ved anledning oppussning eller annet i loft etg anbefales det å etablere lufting mellom isolasjon og undertak for å sikre tørr konstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Der det var mulig å avlese stempel står det 01, men ikke alle vinduer er mulig å avlese, og noen vinduer ble skiftet noen år senere er opplyst.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdører i bygget, samt balkongdør av tre med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til boenheten og til hybler i loft er hvite glatte dører med B30 ,brannklassifisering og 35 db for lyd

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre foran stue mot sør, og to verandaer mot sør i loft etg. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre,
Nye verandaer i tiden 1998-2004

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i 1 etg er 91 cm høyt, og i loft etg er det 87 cm 1998-2004 skulle dette være 90 cm, og etter 2010 skal det være 100 cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For rekkverk på veranda i loft etg. så må disse heves for å kunne lukke avviket. For veranda i 2 etg er det ikke krav om heving for å lukke avvik sa disse er i tråd med krav på oppfølgningstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Felles bygningskropp og utvendige overflater og felles tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert

Bygningen er oppført med kjeller og grunnmur av betong/sparesteins mur. Fellesarealer med tekniske rom samt boder i kjeller.

Over mur er det trekonstruksjon i to plan pluss loftetg. Utvendig etter isolert og liggende trepanel.

Saltak av tre som er tekket med decra.

Utvendig skiftet kledning, etterisolert og ny takteking i 2001-2004

NB !Viktige andre forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak av tre med mer en 27 grader takvinkel. Decra taktekkning. Byggeforskriftene stiller krav om snøfangere ved 27 grader eller mer. Decra sier i sin monteringsanvisning at det fra 30 grader må benyttes snøfangere.

Støttemur nord/øst på tomten har sprekk og er skjev. Må påregnes tiltak for retting av denne samt forsterkning(eventuelt riving av mur og oppføring av ny mur.

Det er en del mose på taktekkning som bør spyles bort, og når mose har etablert seg så hoder denne på fukt og videre etablering av mose går fort.

Ovennevnte forhold er fellesdeler av bygningen/eiendommen og i utgangspunktet ikke ett forhold som er omfattet av denne rapporten, men når dette er opplyst eller registrert, så er det herved opplyst om, og det er forhold som normalt ligger under sameiets økonomiske ansvar.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Eikeparkett. Flis i bad.
Vegger: Malte glatte gipsplater. Flis i bad

Himling: Malte glatte gipsplater.

Nye overflater i hele 2 etg i boligen, samt ny parkett og ny flis i bad i 2 etg våren 2026

TG 2 Overflater loft/hybler

Beskrivelse

Gulv: Eikeparkett. Flis i bad.

Vegger: Malt glassfiberstrie. Flis i bad

Himling: Malt trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulike alder og tilstand på parkett. Slitt parkett og noe mindre skader på parkett i hbelrommene øst og vest. I gang/kjøkken er det nyere parkett

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slipe og lakkere parkett som er slitt, eller skifte den.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Over er det tregulv, avrettet med 2-3 cm flytmasse, og derover 3 lag med 4 mm silencio luydrinnpylater og så parkett.

Mot loft etg er det isolert loftbjelkelag og i himling er det lydskinne og ett lag gulv.

Målt helning i stue og soverom i 2 etg og stue og soverom i loft etg. Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm i 2 etg. Dette er innen for toleranser i henhold til NS 3600.

TG 2 Etasjeskille i loft

Beskrivelse

Trebjelkelag. Over gulv i loft er det oppforet og isolert med harde Rockwool plater og derover 22 mm spon. Dette gjelder boligrom(ikke kott)

Vurdering av avvik:

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

I loft etg er det 34 mm avvik i hybelrom vest i ett mindre område helt syd/vest ved luke til krypkott. Ellers 14-21 mm avvik i kjøkken/gang og hybelrom øst. Største avviket i hybelrom vest er i retning sør/vest fra dør, der gulvet faller mot sør/vest. Ellers er avvikene mer kuler og svanker i de øvrige rommene.

Disse avvikene er over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600. Årsak til avvikene er mest sannsynlig alder og byggemåte og som følge av at det ikke har vært gjort oppretting. I 2 etg er det flytavrettet gulv og derav ikke større avvik der.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i byggets 2 og 3 plan over kjellergulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegl røykpipe. Pusset og malt. Vedovn i stue.

Kontroll av pipe og ildsted vinter 2022. Ingen pålegg i følge eier.

Det er overflateoppusset pipe i denne boligen nå i 2026 i forbindelse med øvrig oppussing, og eier opplyser at det er kun pusset pipe slik at man ser pipevanger på alle 4 sider.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll vinter 2022 og godkjent pipe i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Alder tilsier at det kan bli pålegg om rehab ved fremtidige kontroller.
Dette er i så fall ett fellesanliggende for sameiet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med vinylbelegg på trinn

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trappeløp mellom loft etg og 2 etg varierer mellom 1,8 m og 1,92 m.

Krav til fri høyde i trapper er 2,1 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å finne forslag til løsninger vedrørende konsekvenser/tiltak her. Eneste løsning er å heve takkonstruksjon i bygget over trapp, men dette medfører en betydelig teknisk løsning og ikke minst en større kostnad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte dører med kompakte speil i 2 etg. Dører fra 2026.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører loft

Beskrivelse

Malt trefyllingsdører og en hvit glatt dør med glassfelt i loft etg.
Dører fra 90 tallet

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har fri høyde på 1,81 m-1,82 m. Det er lavere enn kravet som er 2 m frihøyde

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avviket lukkes må dører skiftes, men dette er forhold man som ny eier selv må vurdere.

VÅTROM

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad totalt oppusset nye tekniske anlegg våren 2026. VVS arbeid utført av Molde VVS, flis og membran utført av Husmiljø AS. El. installasjon av Eide elektro AS.

Dokumentasjon på membran/tettesjikt og nytt VVS anlegg og el. anlegg skal fremskaffes før salg og skal følge boligen. Dette er en forutsetning for tilstandsgrader i bad, og vil ha betydning for tilstandsgrader ved eventuelle fremtidige salg av boligen.

Årstall: 2026

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt gips i himling

Flis montert på vegg med OSB plater og gips med smøremembran.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.

Støpt nytt gulv med varmekabler og membran sommer/høst 2026.

Fallforhold i gulv er som følger: Høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist er over 40 mm.

Det er stort sett jevnt fall i gulv omlag med 1:100 fall. Lokalt fall i nedsenket dusjsone(nedsenket ca 10 mm) er ca 1:100.

Fallforhold i gulv er derav innen for krav og toleranser.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast slukrenne. Smøremembran med mansjetter og duk som forterkningsband der det er nødvendig.

Eier skal fremlegge dokumentasjon fra utførende vedr membran før salg. Det er en forutsetning for TG 1 at eier fremskaffer denne dokumentasjonen.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Det er smurt fliselim fra klemring og opp rundt slukrist.

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte trefolierte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sistene. Veggdusj med innfellbare dusjvegger av glass. Opplegg for vaskemaskin,

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE -VEST > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

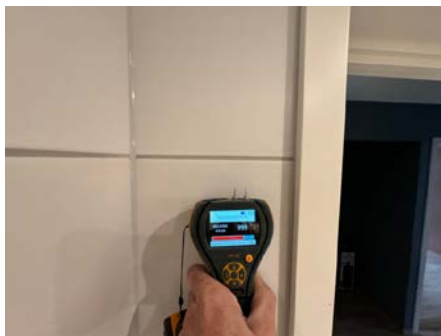
Beskrivelse

Bad er nytt like før befaring og har ikke vært tatt i bruk. Det er nytt gulv, ny membran, ny sluk, nytt rør i rør opplegg. Alt utført av godkjente foretak og det er fremlagt faktura for arbeid i bad.

Det er av den grunn ingen hensikt å gjennomføre hulltaking

Det ble gjort enkel fuktkontroll på vegg og gulvoverflater med MMS protimeter fuktindikator. Det er samme motstand i vegg ved blandedbatteri som ved dør til rommet.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Eksempel på høy motstand ved siden av dør

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.

Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er ca 17 mm total høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp slukrist. Kravet er 25 mm. Så er det lokalt fall på 8 mm fra øst og 10 mm fra nord. Kravet er 16 mm. Fra omlag midt på gulvet og mot hjørne nord/øst er det 3 mm fall feil veg. Så vann på gulv i det området vil trekke mot nord/øst og ikke til sluk. Samlet en del avvik på fallforhold.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Eier opplyser at det er smørmembran med tilhørende slukmansjetter og fosterkningsbånd/duk. Ingen dokumentasjon på membran. Spor av grønn membran og slukmansjett over klemring og som ser ut til å være ført ned under klemring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er skråtak og vanskelig å montere dusjkabinett i rommet. Og dette er eneste mulige tenkte løsning som konsekvens/tiltak som følge av at det ikke er dokumentert membran.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Gulvmontert toalett. Veggdusj med opplev for forheng.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

LOFT > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

8,2 % i sjekk punkt. Dette er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE -VEST > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH Innredning med benker og skap med lyse grå glatte fronter. Kjøkkenøy. Laminat benkeplate med nedfelt induksjon platetopp med integrert ventilator. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt kjøøl og fryseskap. Det er montert waterguard i kjøkkenbenk og komfyrvakt monteres ved platetopp. Ny innredning i 2026

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE -VEST > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med integrert ventilator og avkast ut til yttervegg

Årstall: 2026 Kilde: Eier

LOFT > KJØKKEN M/GANGAREAL

Overflater og innredning

Beskrivelse

Benker og skap med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin. Opplagt for løst kjøleskap.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert waterguard, men det ble ikke endret vannrør da ny innredning ble montert i følge eier og derav ikke utløst krav om waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt anbefales montert, og med utgangspunkt i at kjøkken ligger i byggets 3 plan og har noe eldre rør opplegg anbefales det å montere waterguard som sikring mot eventuelle lekkasjer som kan oppstå i kjøkken

LOFT > KJØKKEN M/GANGAREAL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

For hovedboenhet i 2 etg er det nytt rør i rør opplegg med fordelerskap i bad. Faktura fra rørlegger på arbeid og deler er fremlagt. Stoppekran i kjeller

Det er lagt opp nye rør i rør fra kjeller og opp til boligen.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Vannledninger i loft etg

Beskrivelse

Trykkvannsupplegg av kobberrør. Anlegget er fra 90 tallet i følge eier. Stoppekran ved vv bereder i kott

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Denne vurderingen går på synlige avløpsrør og sluk i bad i denne boligen. Dette er av plast. Alt i hoveddel av boligen som er 2 etg er nytt i 2026.

Faktura fra rørlegger for arbeid og deler fremlegges før salg og er en forutsetning for TG 1.

Staking av avløp må skje via sluk eller avkobling av avløpsrør.

TG 2 Vedr lufting av kloakk

Beskrivelse

Lufting av kloakk er ett 50 mm rør av stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting på kloakk er ført til ventilasjonskanal i kott bak bad. Røret et 50 mm. Lufting på kloakk skal ikke være mindre enn 70 mm. Avvik på dette kan medføre vakuum i systemet som drar vann ut av vannlåser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke dimensjon på lufting på kloakk ved anledning

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator i kjøkken. El. avtrekksvifte i bad. Ventilator i vinduer. I tillegg veggventiler i kjøkken, stue og to soverom.

Normal ventilasjon i henhold til referansenivå som er bygningens byggeår. Når avtrekksvifter står kan det påregnes noe lavt luftskifte i boligen, men dette vil avhenge av bruksbelastning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vv bereder på 200 l. Står i felles teknisk rom i kjeller
I loft etg monteres ny 60 l. tank før salg. Denne ikke montert ved befaring, men eier opplyser at tank blir montert i trau med avløp til sikkert sted som sikring mot eventuelle lekkasjer. Forholdet rundt ny tank i loft etg er ikke vurdert nærmere av takstmannen da tank ikke var montert ferdig på befaringstidspunkt.

Ny tank på kobles til el. anlegg med fast el tilkobling opplyser eier. Tank i loft ny i 2026 og tank tilhørende hoveddel fra 2024

Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i begge badegulv. Vedovn i stue. Panelovner som varmekilder i loft etg.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt el anlegg med jordfeilautomater i fordelerskap.

I følge selger er det trekt opp nytt anlegg i hele hoveddel/2 etg. våren 2026. Skiftet brytere og stikkontakt samtidig.

Renovert sikringsskap i 2017 og noe mindre endringer i sikringsskap i 2026.

I loft etg er det eldre anlegg fra 90 tallet, men renovert skap i 2017.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Skiftet innhold i skap i 2017 og trekt opp nytt anlegg i boligen med nye brytere og stikkontakter i 2026, samt noe oppgradering i sikringsskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja HTL skiftet innhold i skap i 2017.

Eide elektro AS skiftet alt i boligen i 2026

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på alt el. arbeid utført i 2026 skal fremlegges før salg og må følge boligen da dette kan ha betydning for eventuelle fremtidige salg av boligen. Årsak til at dette ikke foreligger på befaringstidspunkt er at elektriker nettopp er ferdig i boligen.

Samsvar på utskifting av innhold i el. skap i 2017 er mottatt pr mail fra selger ved en tidligere anledning, men denne anbefales sterkt at eier legger inn i boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. men dette er ingen garanti for at det ikke kan være feil eller avvik som takstmannen ikke har mulighet for å kunne avdekke. Det anbefales å gjennomføre el. kontroll på anlegg i loft etg som er den eldste delen av anlegget.

TEG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Nye røykvarslere og brannslukningsapparat(6 kg pulverapparat) i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Det er nye brannslukningsapparat i begge plan.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

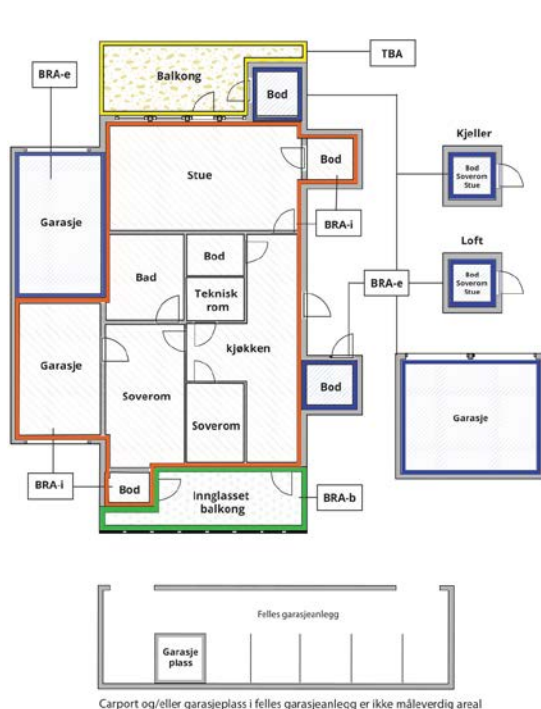
Hva er målverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje -vest	75			75	14
Loft		55		55	15
Andre etasjer/bod i kjeller		19		19	
SUM	75	74			29
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje -vest	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc		
Loft	Gang, kjøkken m/gangareal, hybelrom, hybelrom, bad		
Andre etasjer/bod i kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Det er ikke direkte kommunikasjon mellom hoveddel og boligrom i under etg og arealet er derav valgt medtatt som BRAe. Gangareal i under etg med trapperom samt vaskerom er fellesareal og derav ikke medtatt under areal, eller vurdert nærmere.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft etg er vanskelig å måle nøyaktig grunnet skråtak, arker og noe ulik høyde på gulv i div steder i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Boligen er derav ikke kontrollert mot godkjent løsning. Megler innhenter tegninger og kontrollerer dette forholdet. Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue/tidligere spisestue, men eier opplyser at dette var lettvegg. Ellers er det en åpning mellom spisesdel av kjøkken og stue, men der har det vært åpning fra tidligere og det kan ha vært åpning der fra opprinnelsen av -uten at takstmannen kan garantere noen forhold vedr dette.

NB ! Loftsetasjen er registrert som tilleggsdel til seksjonen og har ikke intern forbindelse med hoveddelen. Adkomst skjer via felles trapperom. Kommunale byggesaksopplysninger viser at loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent som selvstendig boenhet. Etasjen er innredet med boligfunksjoner og fremstår som en egen boenhet. Det er registrert manglende alternativ rømningsvei samt avvik ved fri takhøyde, trappehøyde og dørhøyder. Forholdene kan få betydning for arealets lovlige bruk og bør legges til grunn ved kjøpers vurdering av eiendommen!

Vedr loftsetasjen så fremgår på opprinnelig tegning - i følge megler - at det var en hybel øst og vest samt ett toalett rom, som betyr at slik var boligen oppført og godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Så langt det er mulig å vurdere er ikke bygningen branncelleinndelt etter dagens byggetekniske forskrift eller annet gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad, nytt kjøkken, utskifting av el anlegg og nytt vvs anlegg og ellers nye overflater og annet i boligen(2 etg) våren 2026

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2 etg er det 2,36 m - 2,38 m takhøyde. Kravet er 2,4 m. Årsak til at takhøyde er redusert er at det under oppgradering av boligen ble lagt opp lydskinner .
I loft etg er det 2,27 m til møne og alle rom har skråtak

Åpning i vegg mellom kjøkken og stue har fri høyde på 1,95 m. Det skal være 2 m frihøyder i dører og andre åpninger mellom rom for kommunikasjon.

Det er ikke alternativ godkjent rømningsveg fra loft etg. Med to oppholdsrom er det krav om minst en alternativ rømningsveg i tillegg til intern trapp.

Videre kan anmerkes at internttrapp har lavere fri høyde enn tiltatt i interne trapper som også er en av rømningsvegene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Svein Arne Kjøsnæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	363		3		MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Banehaugskogen 1

Hjemmelshaver

Boligeiendom Sak AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Banehausskogen midt mellom Roseby, Molde storsenter og Molde sentrum. Fin gangavstand til det meste av byens servicefasiliteter

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet - felles tomt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

0

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Salg av utleiebolig fra selskap. Egenerklæring ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	11.10.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2024	
2	17.07.2026	
3	18.07.2026	
4	24.07.2026	
5	24.07.2026	
6	24.07.2026	
7	24.07.2026	
8	24.07.2026	
9	24.07.2026	
10	24.07.2026	
11	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

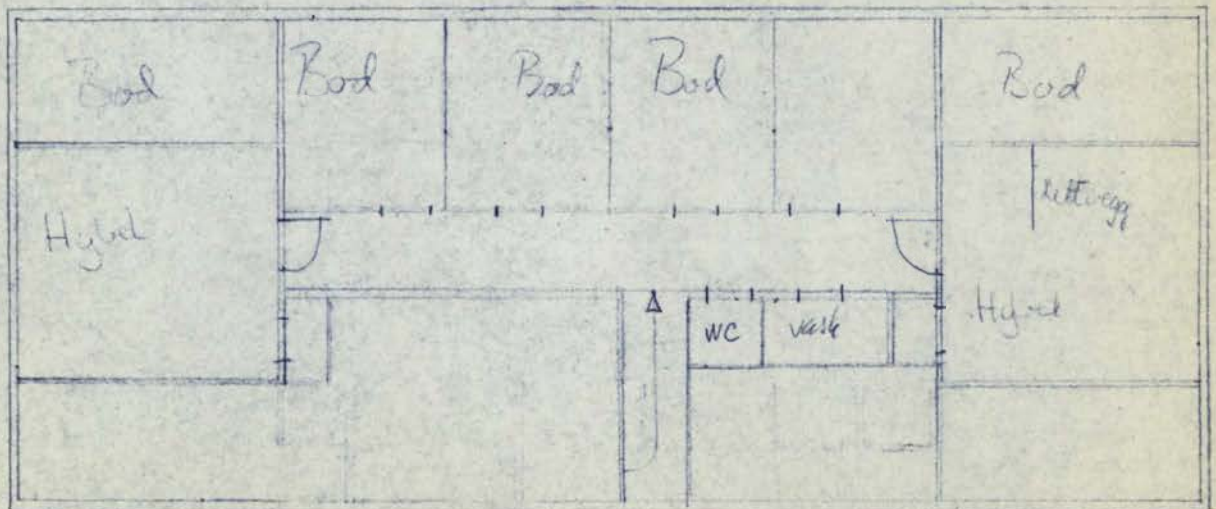
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE1921>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

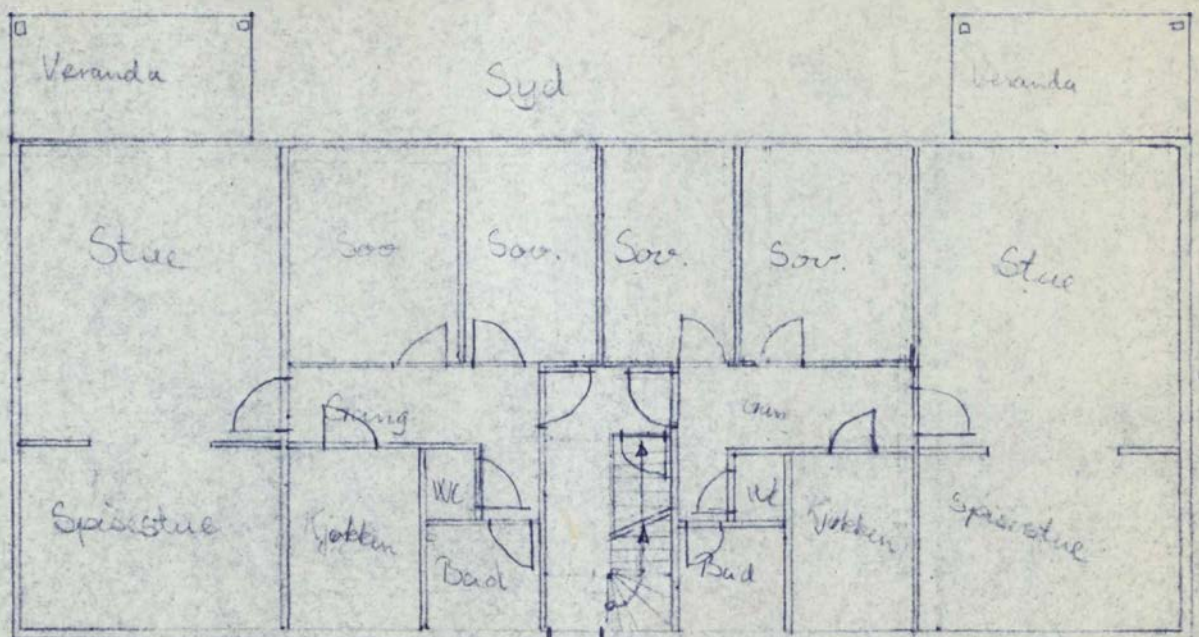


SKISSE OVER HØJTSÆT I FANNESTRANDS V. 41.

Optegnet efter måle-skisse

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
BYGNINGSKONTROLLEN

3. et. 1978.



KÆLIGHETENE I FANNESTRANDS V. 41.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
12. MAI 1997
ARK. NR. 25/363

Godkjennes når utøøsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 402/97 m8
tattas og etterkommes.

Molde, 16/9 1997

Seksjon 3

Seksjon 4



2. ETASJE
BRUTTO 171,8 M2

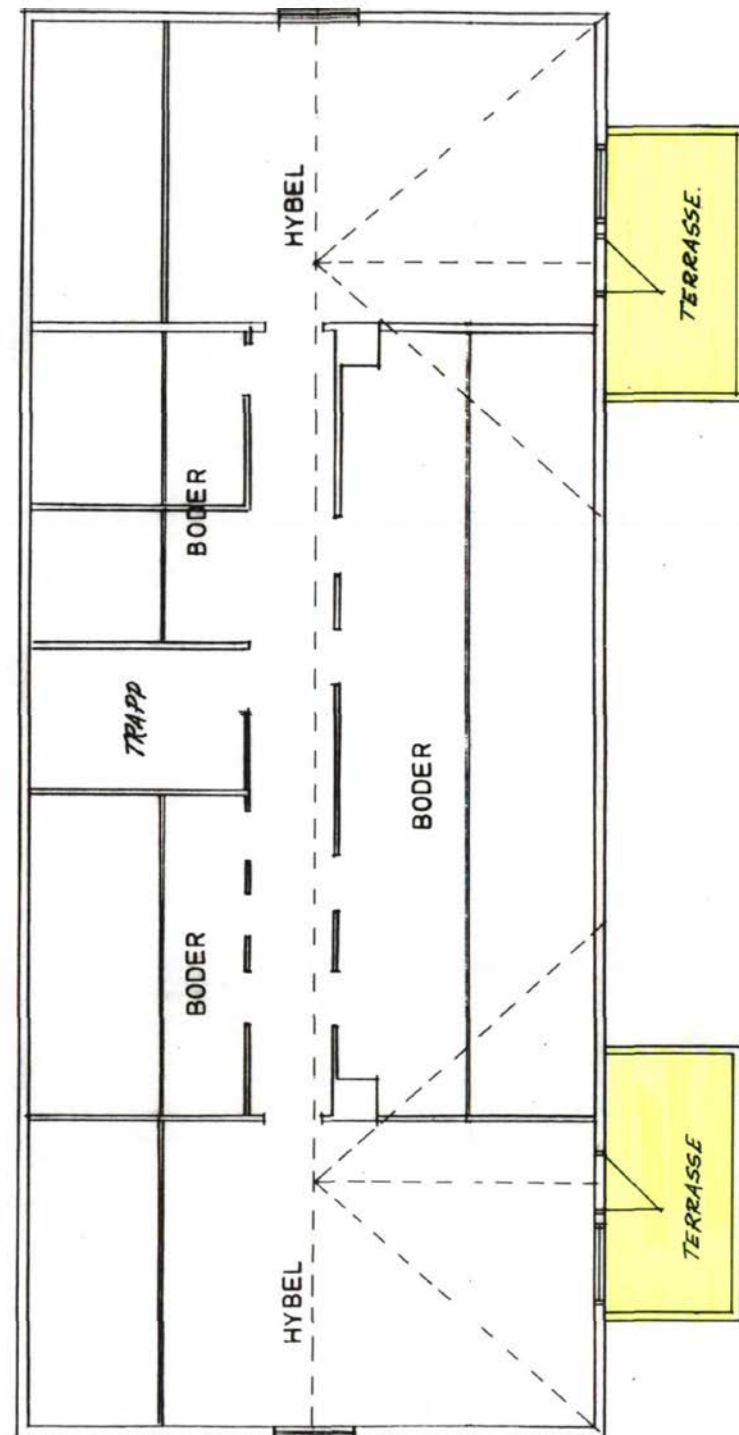
Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.

Bygningssejens vedtak i sak **402/97** m²
laktas og etterkommes.

Molde, **16/9 1997**

BYGNINGSSEJEN
I MOLDE
12. MAI 1997
ARK NR. 25/363

Bygningssejens



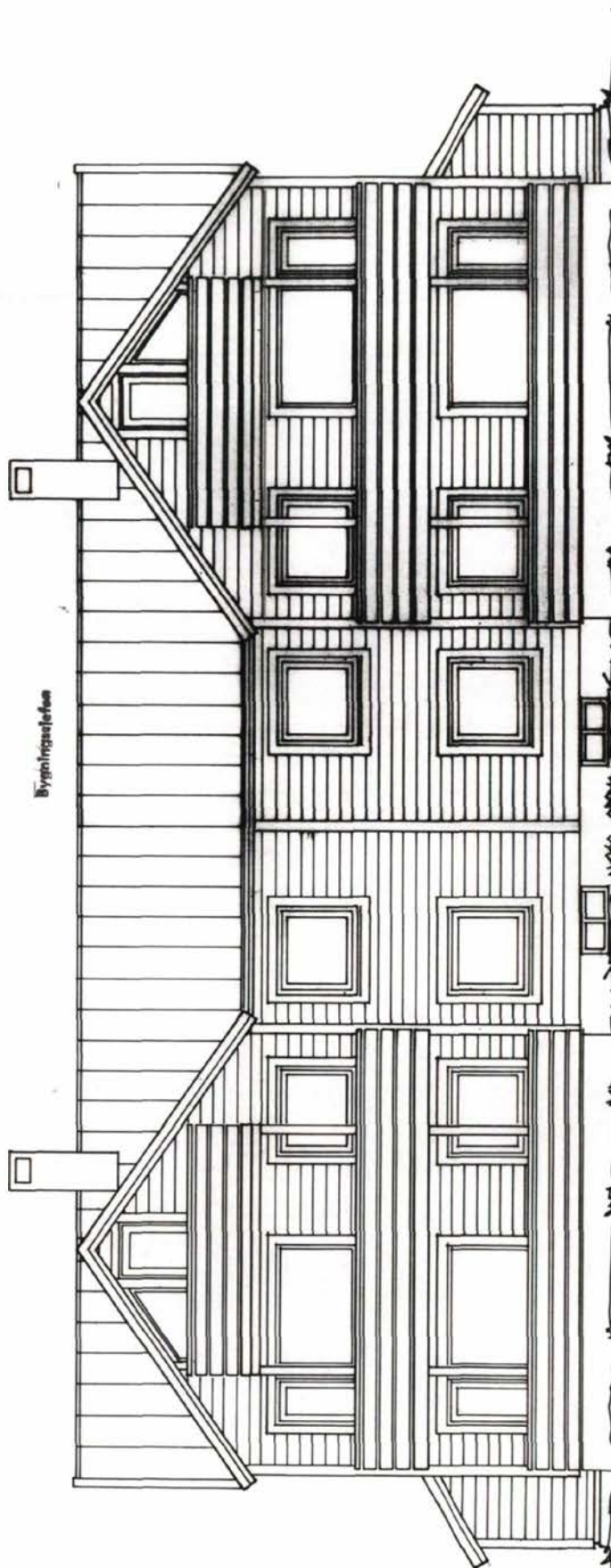
LOFT

BRUKAREAL/PÅBYGG AV H-M-BOLL: 18m²
3. ET: (340x260 + 340x260) = 17168 ~ 18m²

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssefens vedtak i sak **402/97** m.
lekttas og etterkommes.

Molde, **16/9 1997**

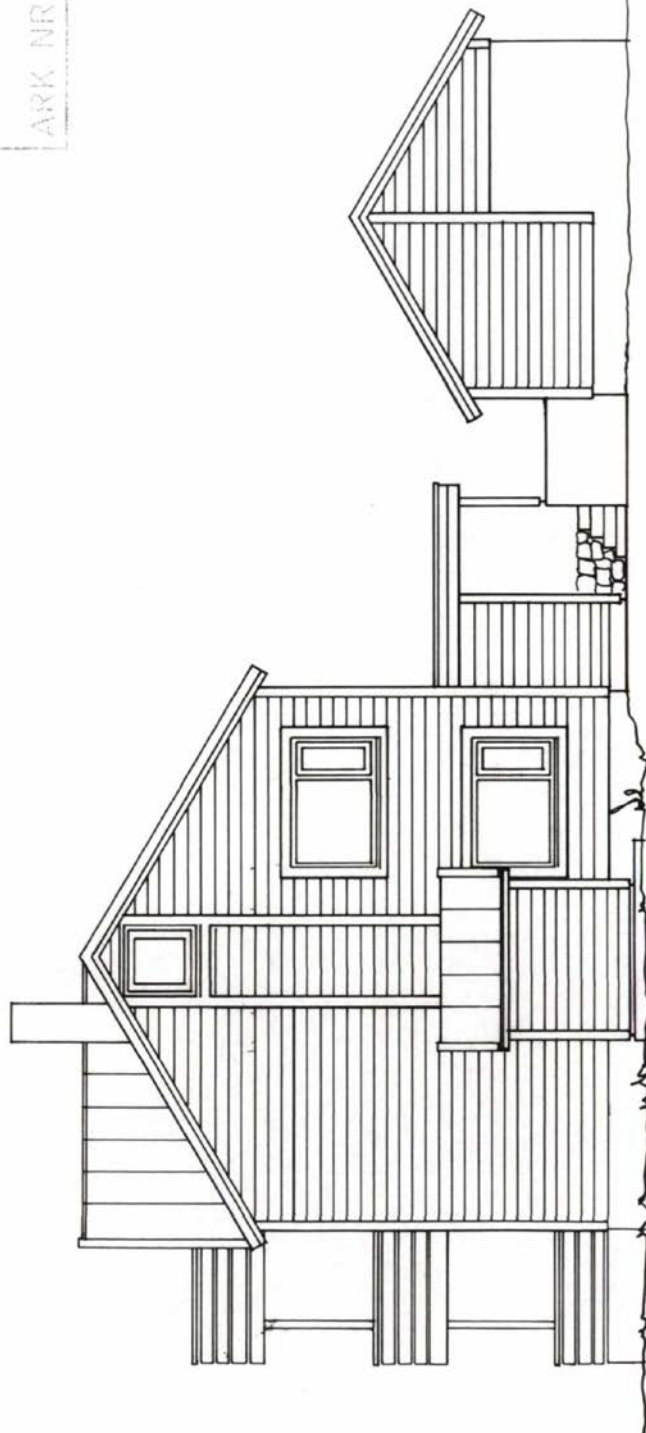
Bygningssefens



BYGNINGSSEFEN
I MOLDE
12. MAI 1917
ARK. NR. 25/363

54D.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
12. MAI 1997
ARK. NR. 25/363



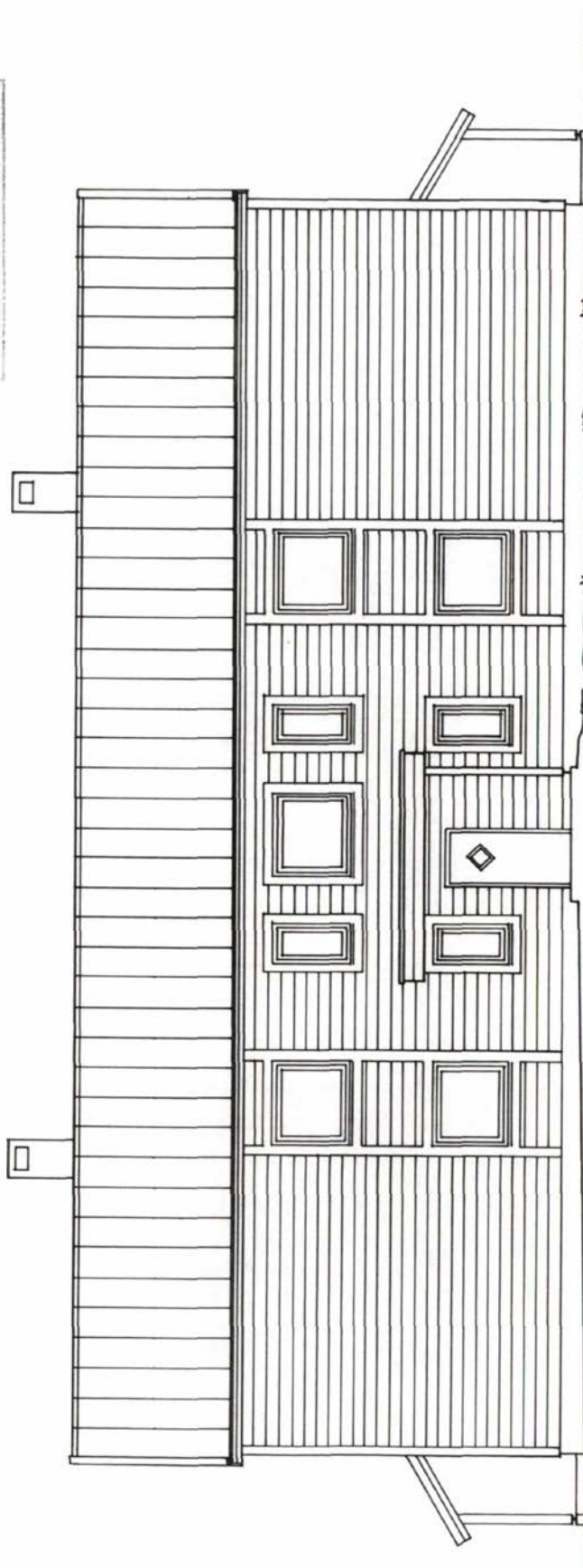
Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 402/97 mfl
læstas og etterkommes.

ØST.

Molde, 16/9 1997

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
12. MAI 1997
ARK NR. 25/363



NORD.

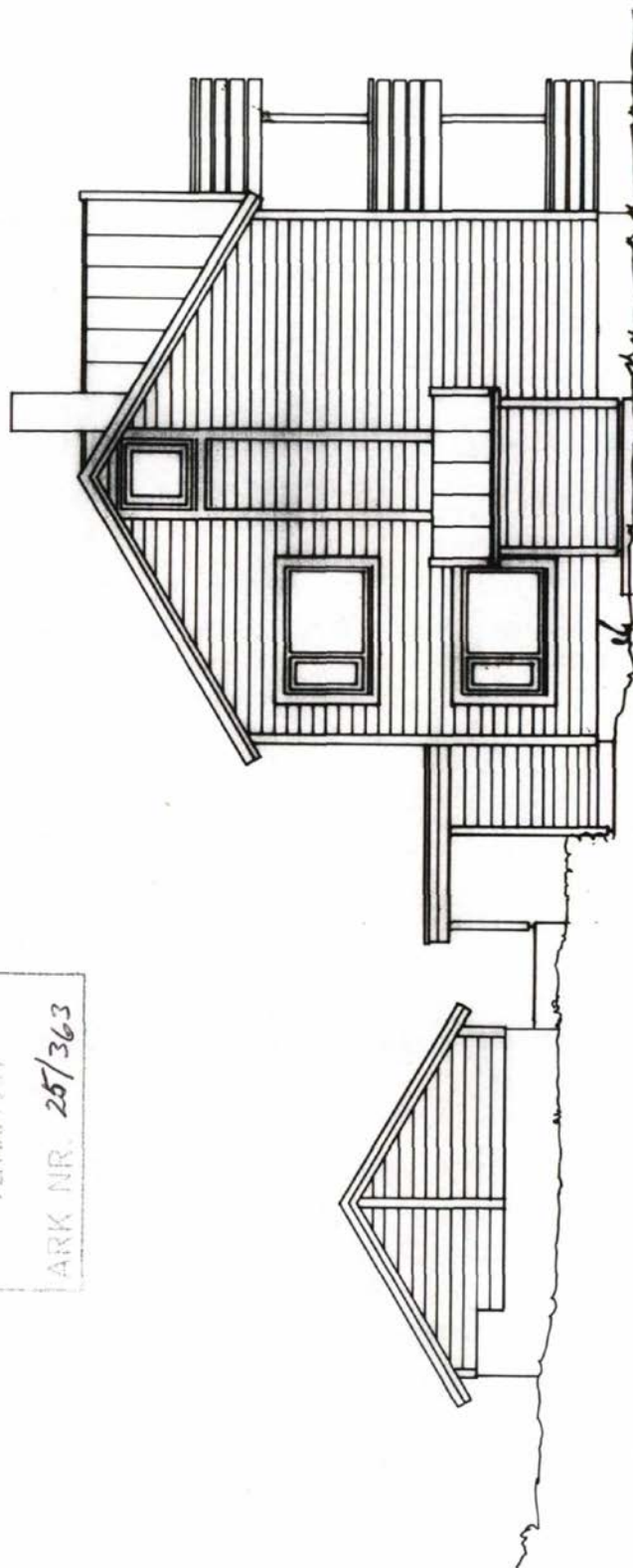
Gudkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.

Bygningssjefens vedtak i sak **402/97** mØ
lættas og etterkommes.

Molde, **16/9 1997**

Bygningsloven

BYGNINGSJEFEN
I MOLDE
12. MAI 1917
ARK NR. 25/363



VEST.

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssefens vedtak i sak 402/97 m/

lasktas og etterkommes.

Molde, 16/9 1997

Bygningssefen

BRUKSAREAL / CARPORT:

1. EIS: $(8,95 \times 4,90) = 43,85 \sim 44 \text{ m}^2$



BYGNINGSJEFFEN
I HOLDE
12. MARS 1997
ARK. NR. 25/363

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssejers vedtak i sak 40-2/97 mfl
tattas og etterkommes.

Molde, 16.12.97

Bygningssejeren

1. ETASJE
BRUTTO 171,8 M²

0 50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

 Molde kommune Byggesak og geodata Rådhusplassen 1 6413 Molde	Midlertidig brukstillatelse Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 2 og 3 Saksbehandler: Anne Lene Helgetun	
	Vår ref. 2010/462	Løpenr

Byggherre (navn og adresse) Svein Arne Kjøsnæs, Parkvegen 16, 6413 Molde				
Eiendom/byggested Banehaugskogen 1	Gnr 25	Bnr 363	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art: Carport, to arker på loft, utvidelse av verandaer, tak over kjellerhalser og inngang. Bygningsnummer: 13439818-1			Bruksareal BRA	
			Firemannsbolig:	
			Underetasje	m ²
			1. etasje	m ²
			2. etasje	m ²
			3. etasje	18 m ²
			Totalt:	18 m ²
			Garasje:	
			1. etasje	m ²
			2. etasje	m ²
			Totalt garasje:	m ²
Dato vedtak 16.09.1997	Vedtaksnr. Pbl 402/97			
Offentlig kloakk	x	Offentlig vann	x	Slamavskiller
Privat kloakk		Privat vann		
			Røykpipe 1.-3.	
			Røykpipe 4.etg.	

Vilkår	
Utvendig besiktigelse er foretatt i samsvar med pbl § 99, og det gis hermed midlertidig brukstillatelse for:	
☐ hele tiltaket ☒ følgende deler av bygget:	Arker på loft og utvidelse av verandaer
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:	Må fullføres innen (dato):
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei	
Ferdigattest i henhold til plan- og bygningslovens § 99 nr 1 kan først utstedes når ovenfor nevnte pålegg og merknader er utført. Byggherren må selv ta kontakt med bygningskontrollen for dette.	

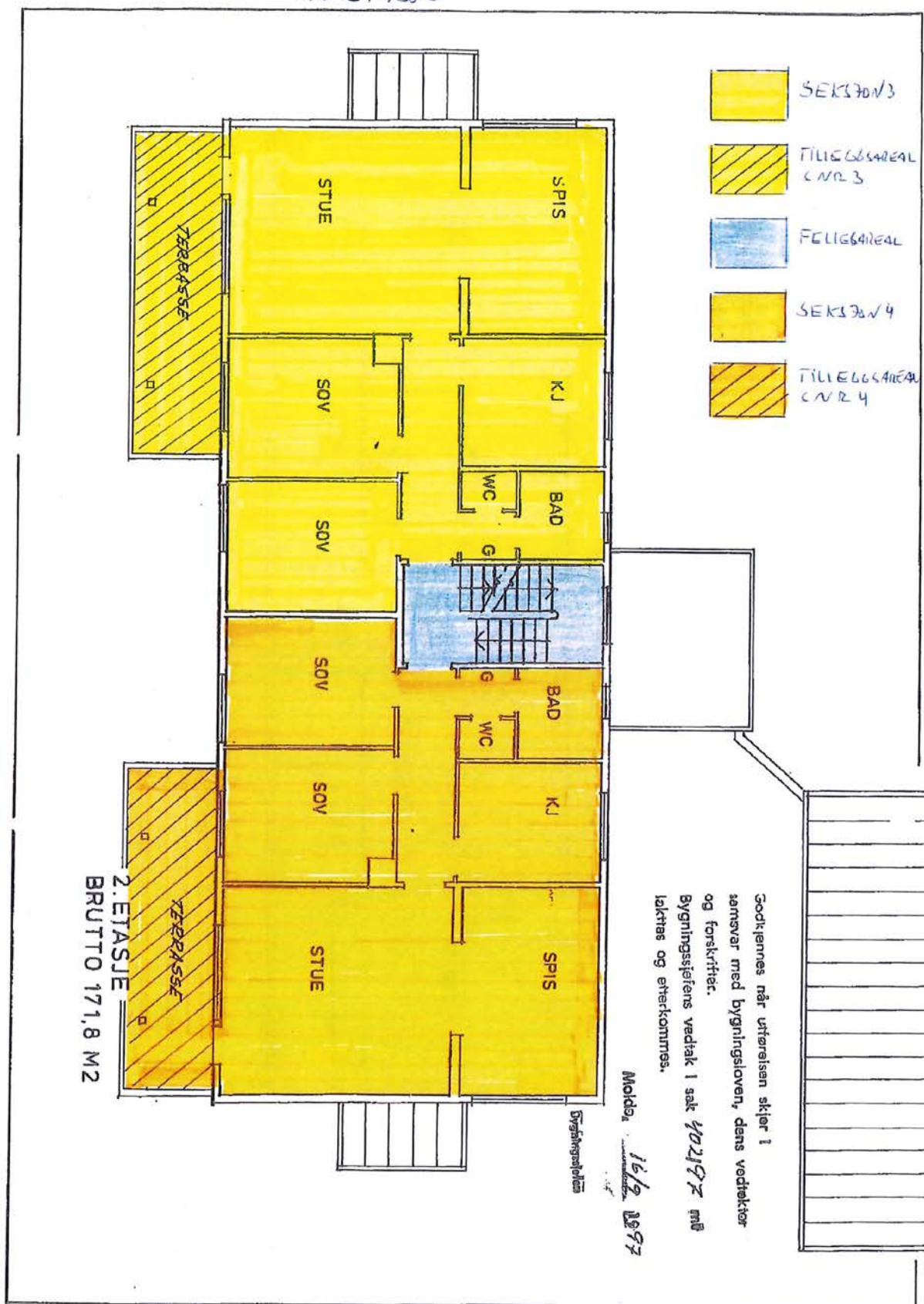
Søker	Svein Arne Kjøsnæs, Parkvegen 16, 6413 Molde
-------	--

Underskrift		
Sted	Dato	
Molde	11.02.2010	Enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til	
Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 MOLDE
Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	

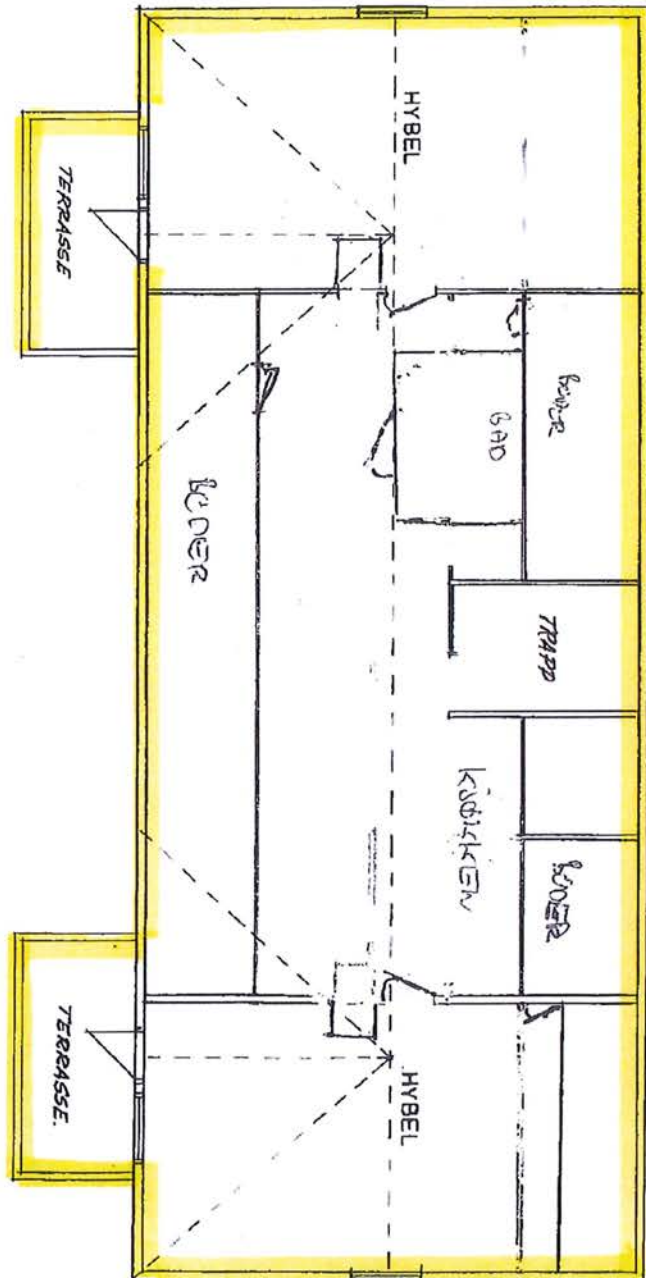


2. ETASJE



LOFT

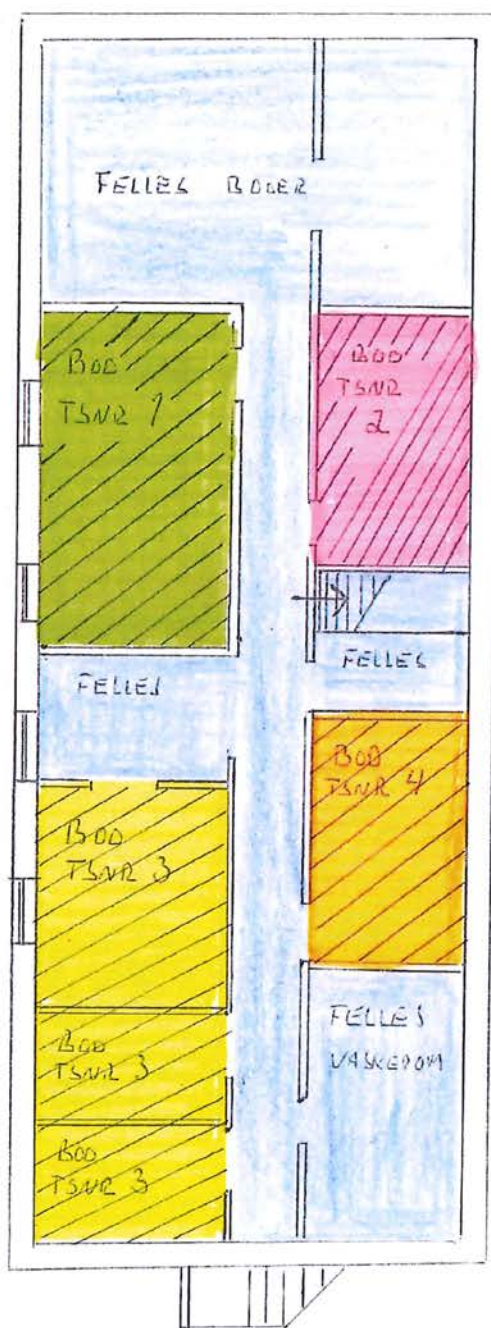
TILLEGGSAREAL SIV 3



LOFT

KJELLER

-  FELLESAREAL
-  TILLEGGSAREAL
SEKSJON 1
-  TILLEGGSAREAL
SEKSJON 2
-  TILLEGGSAREAL
SEKSJON 4
-  TILLEGGSAREAL
SEKSJON 3



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BANEHAUGSKOGEN 1, 6415 MOLDE

Vedtatt i generalforsamling 29.09.2023

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Banehaugskogen 1 – registreres i Brønnøysundregistrene (heretter Sameiet) og omfatter gnr 25 bnr 363 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 4 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke egen parkering på eiendommen. Sameiet har parkeringsplasser på fellesarealer. Hver seksjon disponerer en parkeringsplass til en bil her.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- A inventar
- B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D skap, benker, innvendige dører med karmen
- E listverk, skillevegger, tapet
- F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G vegg, gulv- og himlingsplater
- H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ikke ha forretningsfører.

Forretningsførselen ivaretas av styret.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap

- C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøte har hver seksjon stemmerett i samsvar med seksjonens sameiebrøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.



Husordensregler for Banehaugskogen 1

Vedtatt av årsmøtet 11. mai 2026.

Disse husordensreglene er fastsatt for å sikre trivsel, trygghet og godt naboskap i sameiet. Alle seksjonseiere, beboere, leietakere og besøkende plikter å følge reglene.

1. Generelle bestemmelser

1.1 Alle beboere skal vise hensyn til naboer og bidra til et godt bomiljø.

1.2 Seksjonseier er ansvarlig for at medlemmer av husstanden, evt. leietakere og besøkende følger husordensreglene.

1.3 Husordensreglene gjelder både for private seksjoner og sameiets fellesarealer.

2. Ro og orden

2.1 Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager.

2.2 Høy musikk, støyende aktivitet, banking, boring og lignende skal unngås i dette tidsrommet.

2.3 Støyende arbeid som oppussing, boring eller bruk av elektrisk verktøy tillates kun:

- Hverdager: kl. 08:00–20:00
- Lørdager: kl. 10:00–18:00
- Søndager og helligdager: ikke tillatt

2.4 Ved større arbeider skal naboer varsles på forhånd.

3. Bruk av seksjonene

3.1 Seksjonene skal brukes slik at det ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere.

3.2 Næringsvirksomhet er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

3.3 I sameiet kan det etter loven leies ut korttidsutleie inntil 90 dager i året. Korttidsleietager skal følge gjeldende husordensreglement og eventuelle vedtak i sameiet. Den som skal korttidsutleie må informere styret om leieperiode og hvem som skal leie

4. Fellesarealer

4.1 Fellesarealer skal holdes ryddige og fri for private eiendeler.

4.2 Trappevask og utrulling av søppelkasser avtales intern og skjer på rullering

4.3 Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, sko, møbler eller annet i trapperom, ganger eller rømningsveier uten styrets godkjenning.

4.4 Rømningsveier skal til enhver tid være frie.

4.5 Barns lek skal ikke være til unødig sjenanse eller skade for andre beboere eller eiendom.



5. Renhold og avfall

- 5.1 Avfall skal sorteres og kastes i henhold til kommunale regler og sameiets ordninger.
- 5.2 Sjøppel skal legges i poser og plasseres i riktige beholdere.
- 5.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall, grovsjøppel eller farlig avfall på fellesarealer.
- 5.4 Ved søl eller tilgrising på fellesområder plikter ansvarlig beboer å rydde opp.

6. Balkonger, fellesareal og uteområder

- 6.1 Balkonger og fellesareal og uterom skal holdes ryddige og i forsvarlig stand.
- 6.2 Risting av tepper, sengetøy eller lignende fra balkong eller vindu er ikke tillatt.
- 6.3 Det skal tas hensyn ved grilling. Kun elektrisk er tillatt på balkonger dersom ikke annet er bestemt av styret eller lokale brannforskrifter.
- 6.4 Blomsterkasser og lignende skal festes forsvarlig.

7. Dyrehold

- 7.1 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjanse for andre beboere.
- 7.2 Husdyr skal holdes under kontroll på sameiets fellesområde.
- 7.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart av dyreeier.
- 7.4 Ved vesentlig sjanse kan styret kreve tiltak eller at dyreholdet opphører i henhold til gjeldende regelverk.

8. Parkering og kjøretøy

- 8.1 Parkering skal kun skje på anviste plasser.
- 8.3 Det er ikke tillatt å parkere slik at adkomst, renovasjon eller utrykningskjøretøy hindres.
- 8.4 Tomgangskjøring skal begrenses.
- 8.5 Lading av elbil skal kun skje på godkjente ladepunkter.

9. Sikkerhet og brannvern

- 9.1 Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og brannrutiner.
- 9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosive materialer i strid med gjeldende regler.
- 9.3 Brannvarsler og slukkeutstyr i seksjonene skal holdes i forskriftsmessig stand.
- 9.4 Fellesdører og inngangsdører skal alltid holdes låst.



10. Vedlikehold og skader

10.1 Seksjonseier plikter å vedlikeholde egen seksjon i henhold til vedtekter og lowerk.

10.2 Skader eller forhold **som kan påvirke bygget eller andre seksjoner** skal meldes til styret snarest mulig.

10.3 Ved lekkasjer, skadedyr eller andre akutte forhold skal nødvendige tiltak iverksettes umiddelbart.

11. Fremleie og ansvar

11.1 Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere får kopi av husordensreglene.

11.2 Leietakere og besøkende skal følge samme regler som øvrige beboere.

12. Brudd på husordensreglene

12.1 Brudd på husordensreglene kan meldes til styret.

12.2 Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp saken i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

13. Endringer i husordensreglene

13.1 Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall dersom ikke annet følger av vedtektene.

RESULTATREGNSKAP 2025

	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Driftsinntekter		
Andre inntekter	84.025	32.671
SUM DRIFTSINNTEKTER	84.025	32.671
Driftskostnader		
Lønnskostnader	0	0
Annen driftskostnad	84.361	22.442
SUM DRIFTSKOSTNADER	84.361	22.442
DRIFTSRESULTAT	-336	10.229
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTANDER		
Finansinntekter		
Andre finansinntekter	15	7
SUM FINANSINNTEKTER	15	7
Finanskostnader		
Annen rentekostnad	0	0
Annen finanskostnad	0	0
SUM FINANSKOSTNADER	0	0
NETTO FINANSPOSTER	15	7
ORDINÆRT RESULTAT	-321	10.236
ÅRSRESULTAT	-321	10.236

BALANSE PR 31.12.2025

	31.12.2024	31.12.2025
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Bankinnskudd	10.236	9.915
SUM OMLØPSMIDLER	10.236	9.915
SUM EIENDELER	10.236	9.915
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	10.236	9.915
Annen egenkapital	10.236	9.915
SUM EGENKAPITAL	10.236	9.915

KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	0	0
SUM GJELD	0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10.236	9.915

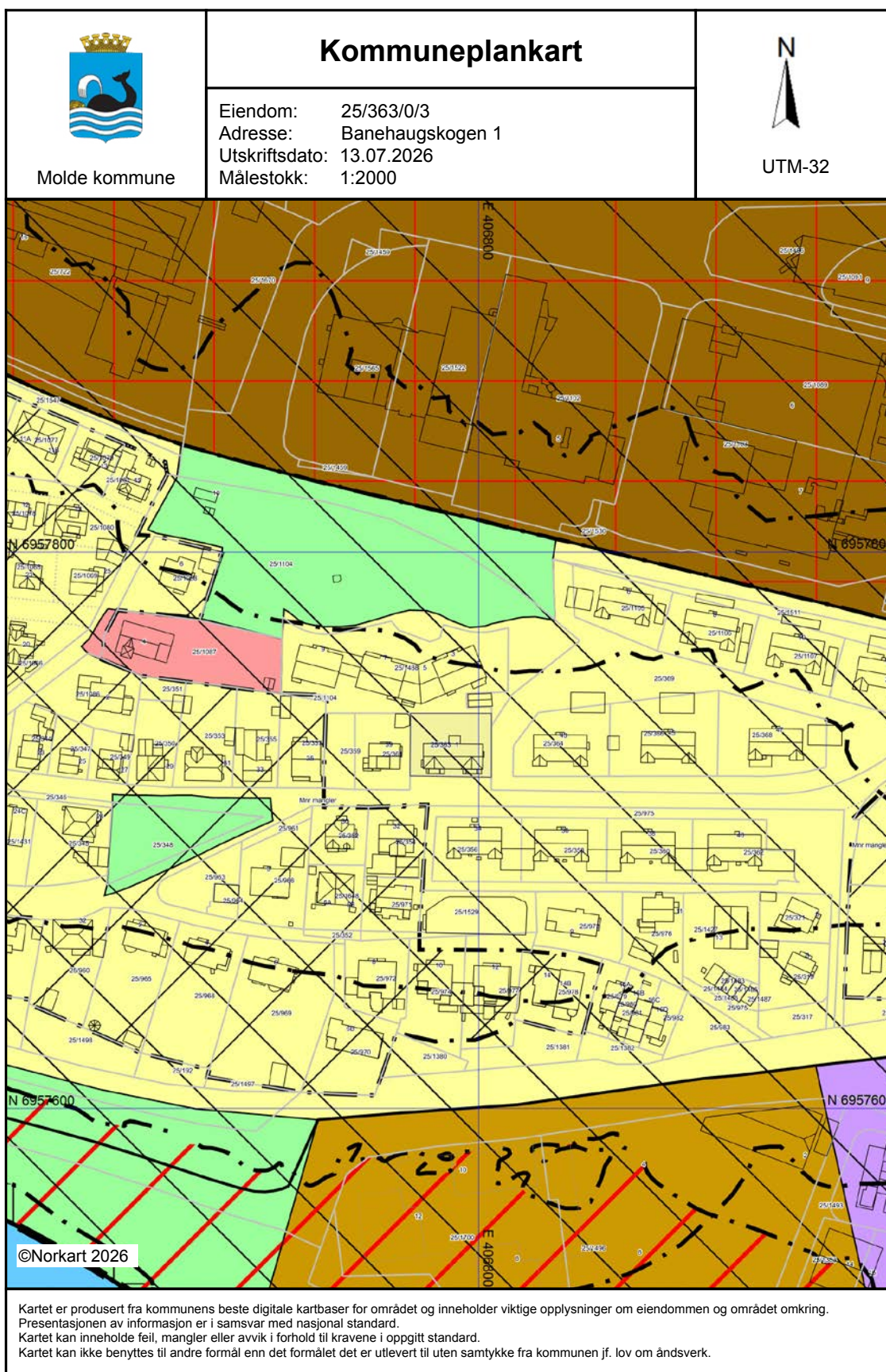
BUDSJETT FOR 2026

Inntekter fellesutgifter	100.000
SUM INNTEKTER	100.000

Andre driftskostnader	
TV, Internett, Telenor	41.512
Frende Forsikring	24.570
Gebyr bank	150
SUM KOSTNADER	66.232

OVERSKUDD	33.768
------------------	---------------

Molde 12.5.26
Ingeger Holte



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

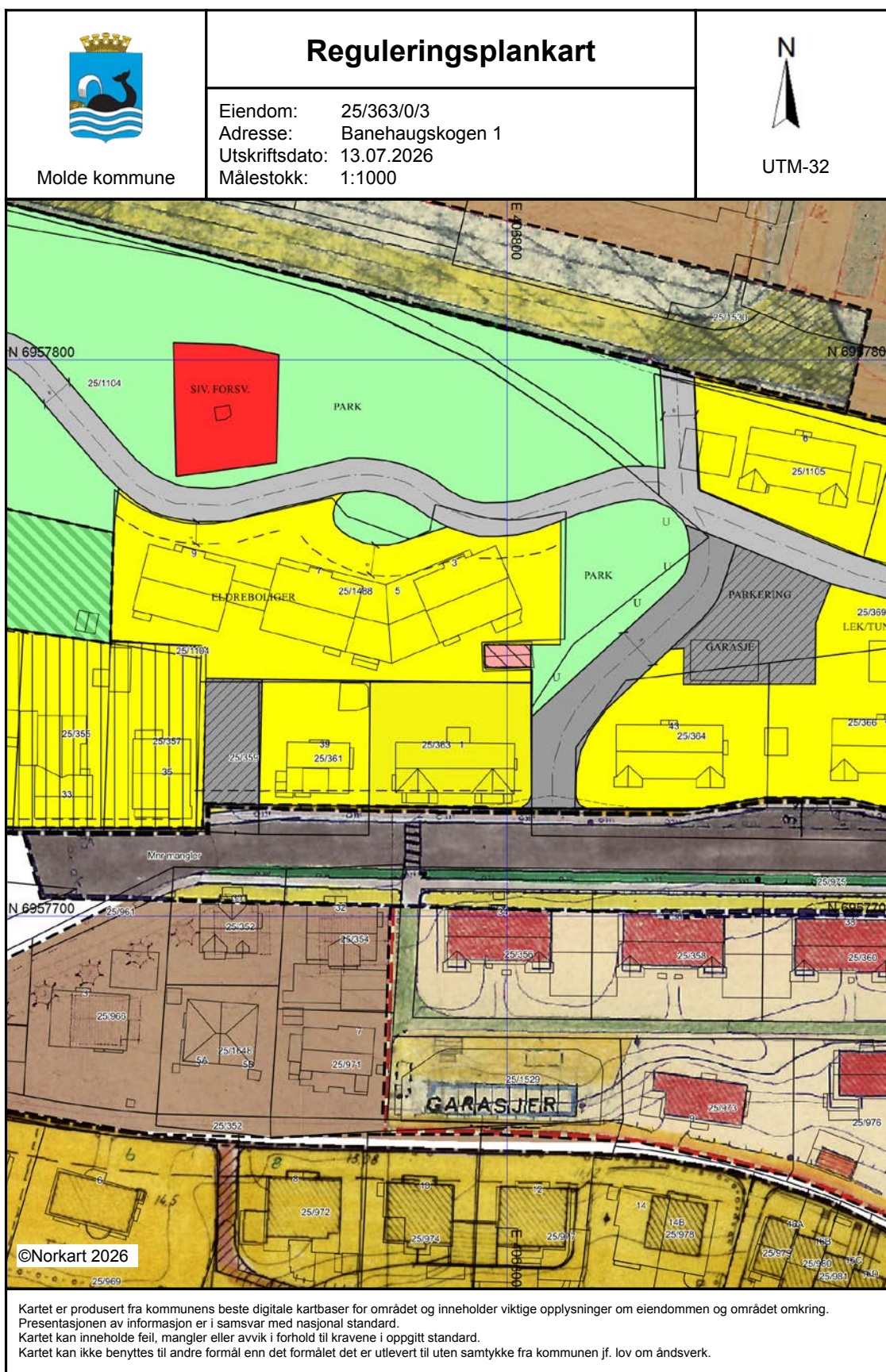
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksis
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nytt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

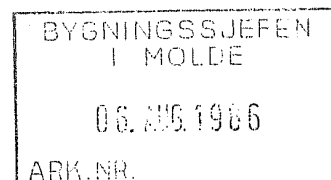
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i>	
	Park
	Turveg
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</i>	
	Fortau
	Sykkelanlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>	
	Grønnstruktur kombinert med andre angitte formål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

1284



MOLDE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSE TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BANEHAUGEN-OMRÅDET

Reg.endring nr. 1284

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer.

§ 2

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- a. I området kan oppføres frittliggende bolighus med tilhørende anlegg.
- b. Flerfamiliehus med 4 leiligheter i hvert bolighus kan føres opp på eiendommene gnr. 25 bnr. 363 - 364 - 366 - 368 - 1105 - 1106 - 1107 og 1108.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Boliger med inntil to leiligheter kan føres opp på de øvrige boligareal innenfor de viste byggelinjer.

- c. Bolighusene kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesims og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- d. For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje og plass for oppstilling av 1 bil. Dette kravet gjelder ikke for de eiendommene som er tillagt felles garasje og parkeringsareal. (Se § 10).

Garasjer med boder kan bare føres opp i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² pr. garasje/bod.

Garasjer og boder 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.

Endelig plassering av garasjen og boder på over 10 m² fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

BYGGEOMRÅDE FOR ELDREBOLIGER

- a. I området skal oppføres eldreboliger med tilhørende anlegg innenfor de viste byggelinjer.
- b. Bolighusene kan føres opp frittliggende, i rekke eller i kjede og i inntil 2 etasjer pluss eventuell underetasje/sokkeletasje.
- c. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- d. Før utbygging av eldreboligområdet kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform.
 - Parkeringsplasser og eventuelle garasjer.
 - Interne gangveger.
 - Område for vegetasjon.
 - Eventuelle forstøtningsmurer.
- e. Innenfor området skal det avsettes plass for oppstilling av en bil pr. leilighet. Noen av disse oppstillingsplassene kan legges til området for felles avkjørsel. Bebyggelsesplanen må i så fall vise dette.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALLMENNNYTTIG FORMÅL

I området kan oppføres bernehage med tilhørende anlegg for Molde husmorlag innenfor de viste byggelinjer.

§ 5

TRAFIKKOMRÅDER

a. I trafikkområdet kan det anlegges

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

Vegene er vist på planen med regulert bredde, senterlinje og byggegrense.

b. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Gang- og sykkelvegene skal mest mulig følge terrenget. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

c. På gang- og sykkelvegene kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates. Videre kan gang- og sykkelvegen nyttes som atkomstveg til eldreboligene og eiendommene gnr. 25 bnr. 366 - 368 - 1105 - 1106 - 1107 og 1108. Gjennomkjøring på gang- og sykkelvegen er ikke tillatt for ordinær atkomsttrafikk til ovennevnte eiendommer. Slik kjøring er heller ikke tillatt på de siste 20 meter av gangvegen som munner ut i Fannestrandvegen og på hele gangvegarmen ut mot Moldegårdsvegen. All ordinær atkomsttrafikk skal gå via offentlig kjøreveg og Fannestrandvegen

§ 6

FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes og opparbeides til park med tilhørende anlegg. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

SPESIALOMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

I området kan oppføres trafokiosk.

§ 8

SPESIALOMRÅDE FOR ANLEGG TIL SIVILFORSVARET

I området kan oppføres kommandoplass/bunkers for sivilforsvaret.

Eksisterende anlegg kan utvides nordover med inntil 5 meter. Vist med byggelinje på planen.

Hele anlegget skal ligge så lavt i terrenget at det kan tildekkes og beplantes på en naturlig måte slik at "taket" får et parkmessig preg i samsvar med parkområdet rundt.

Inngjerding av anlegget må begrenses til området rundt inngangen.

§ 9

SPESIALOMRÅDE MED FORMÅL BEVARING

- a. Eksisterende bygninger som inngår i verneområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- b. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg innenfor de viste byggelinjer under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren.

§ 10

FELLES OPPSTILLINGSPLASS OG GARASJEANLEGG FOR FLERE EIENDOMMER

- a. Fellesarealet kan nyttes til felles garasjeanlegg/biloppstillingsplass for eiendommene gnr. 25, bnr. 364 - 366 - 1105 - 1106 - 1107 og 1108.
- b. Garasjene kan oppføres etter behov med grunnflate 18 m².

§ 11

FELLES AVKJØRSEL FOR FLERE EIENDOMMER

- a. Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel for eldreboligene og eiendommene gnr. 25, bnr. 357 og 361.
- b. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert, opparbeidet og vise atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurens høyde.

- c. Ingen tomt kan innhenges uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- e. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være skjenerende for det offentlige ferdsel.
- g. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- h. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfesta,
Molde, 03.07.86

for *Manit Heggstad*
Magne Nerland
avdelingsleder





Adresse

Banehaugskogen 1, 6415 MOLDE

Dato for energimerking

23.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-323390

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

13439818

Gårdsnummer

25

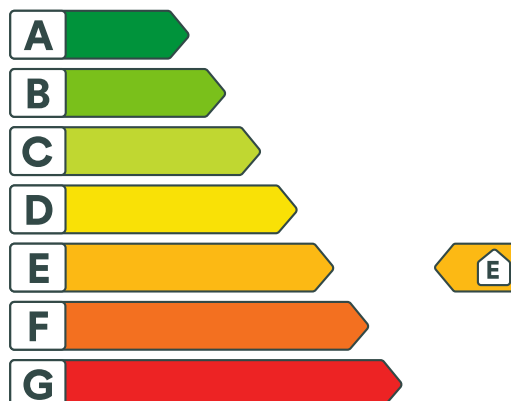
Bruksnummer

363

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201


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

1943

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

149,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

228,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

232,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 181 kWh



Banehaugskogen 1, 6415 MOLDE



Detaljering

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



Banehaugskogen 1, 6415 MOLDE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Banehaugskogen 1 - Nabolaget Molde sentrum øst/Moldegård - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Roseby sør	3 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	8 min 🚶

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
415 elever, 32 klasser	0.8 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
323 elever, 25 klasser	1.9 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
442 elever, 24 klasser	2.2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
344 elever, 25 klasser	3.6 km
Molde videregående skole	10 min 🚶
770 elever	0.8 km
Romsdal videregående skole	19 min 🚶
1037 elever	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde Storsenter	5 min 🚶
🚗 Molde	5 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

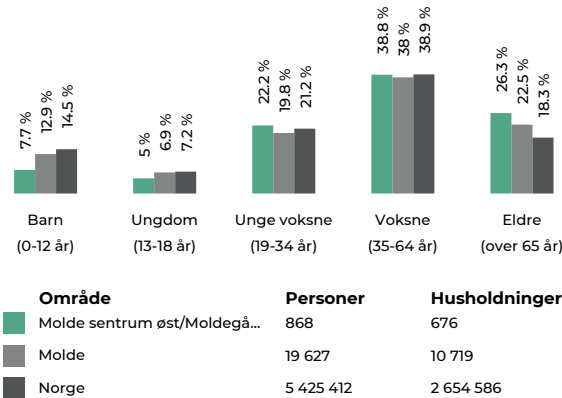
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
31 barn	1 km
St Sunniva barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
38 barn	1.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
80 barn	2 km

Dagligvare

Kiwi Grandfjæra	5 min 🚶
Eurospar Molde	5 min 🚶



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. Gående
2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 78/100

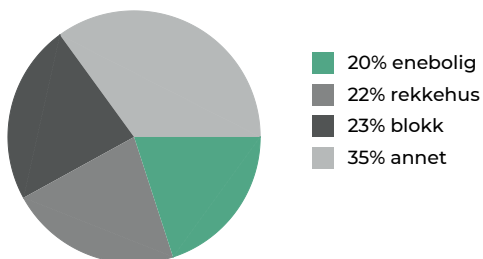
Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

Sport

🏠	Langmyra skole	12 min 🚶
	Ballspill, fotball	0.8 km
🏠	Nordbyen skole Ballvegg	13 min 🚶
	Ballspill	0.9 km
🏊	Aktiv trening Moldehallen	12 min 🚶
🏊	BRIS Treningssenter	21 min 🚶

Boligmasse



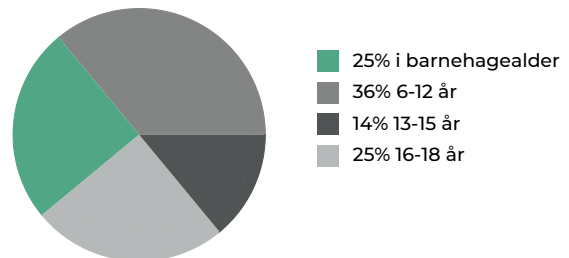
«Midt i smørøyet, i tillegg til at det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪	AMFI Roseby	3 min 🚶
🏪	Apotek 1 Roseby	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

Molde sentrum øst/Moldegård

Molde

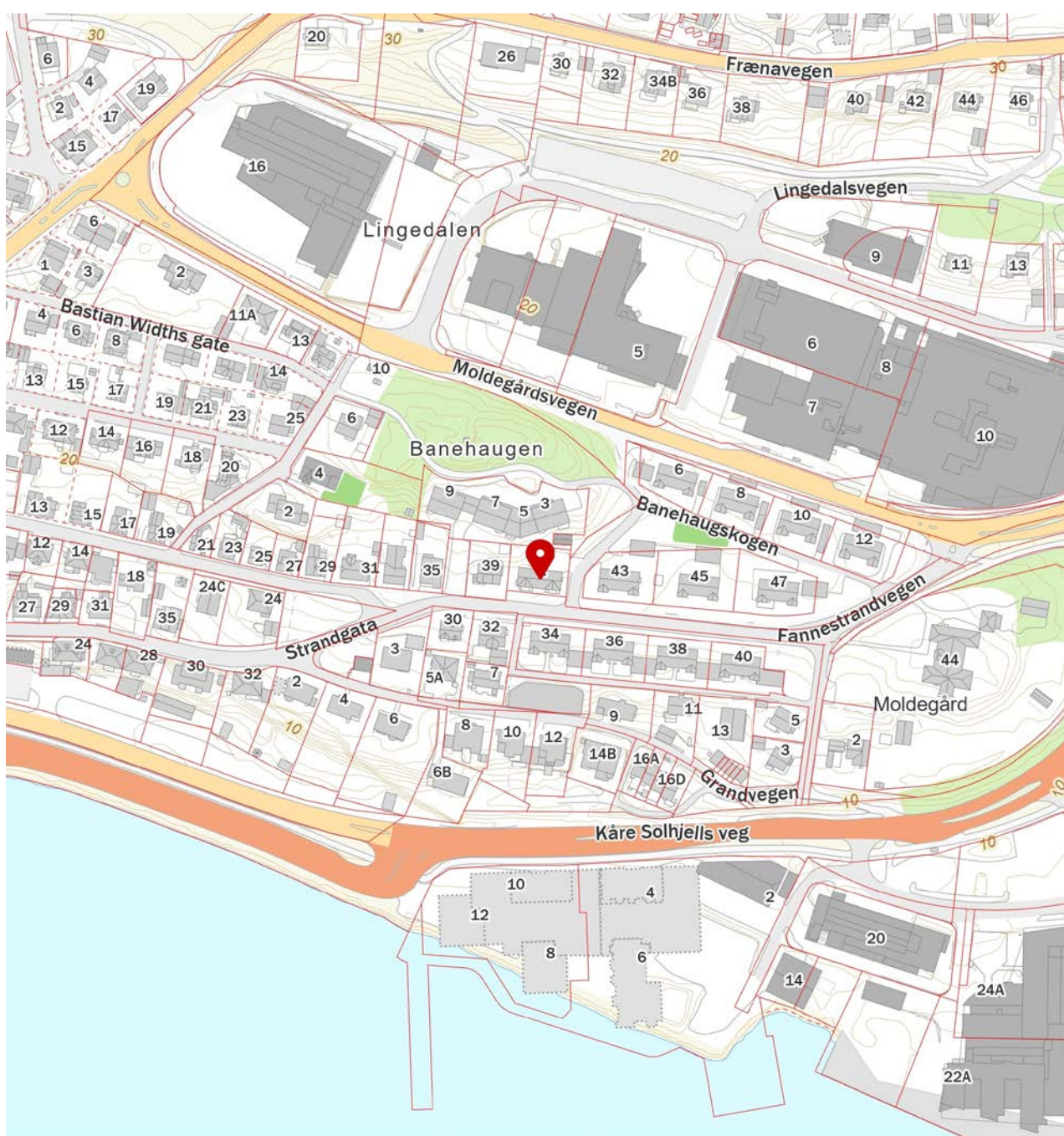
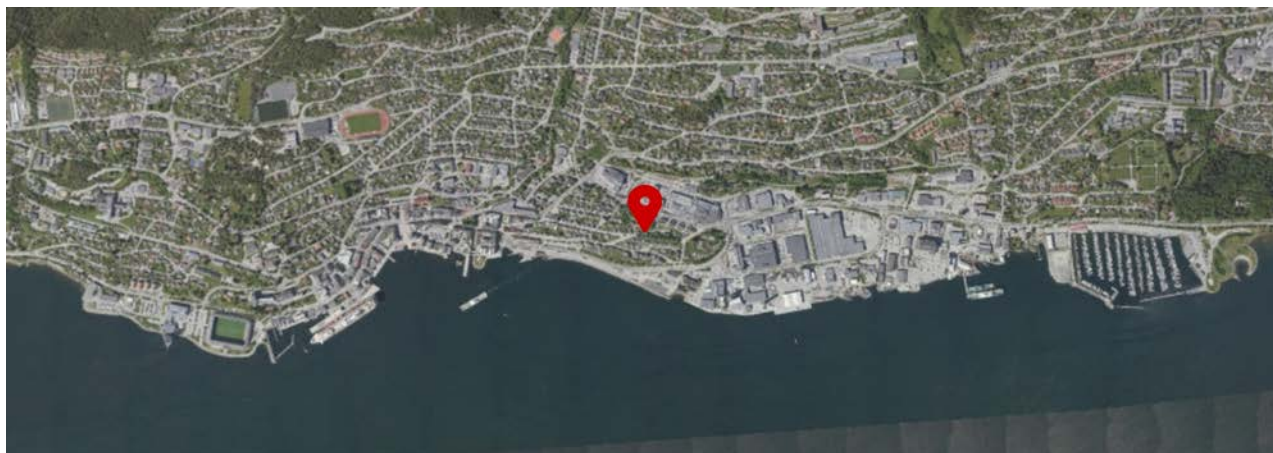
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

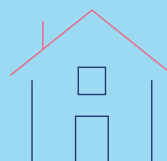
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **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: 15-0185/26

Adresse: Banehaugskogen 1, 6415 MOLDE, gnr. 25, bnr.
363, snr. 3 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved 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/