

Fannefjordsvegen 525

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 2 750 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 166/187 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Fannefjordsvegen 525

Lønset- Enebolig med veranda og frittstående garasje i landlig område mellom Molde og Hjelset.

Adresse	Fannefjordsvegen 525 6421 MOLDE
Prisantydning	Kr 2 750 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 2 837 740,-
BRA-i/BRA Total	166/187 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1969
Soverom	2

Notar Molde/v Frank Fylling har nå på vegne av kunde Fannefjordsvegen 525 for salg! Enebolig med flott beliggenhet på Lønset i Molde. Eiendommen byr på fantastisk utsikt mot fjorden. Området er ideelt for familier, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Turmuligheter og en trygg atmosfære gjør dette til et attraktivt sted å bo. Boligen er oppført i 1969 og har et bruksareal på 166 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, vindfang og to soverom, mens kjelleren har vaskerom, gang, fire boder og to innredede rom. Uteplassen består av en syd- og vestvendt veranda med utgang fra stuen. Et tredje soverom kan etableres på stuen i hovedetasjen, slik det opprinnelig var. Eiendommen har også en frittstående garasje og god parkeringsplass

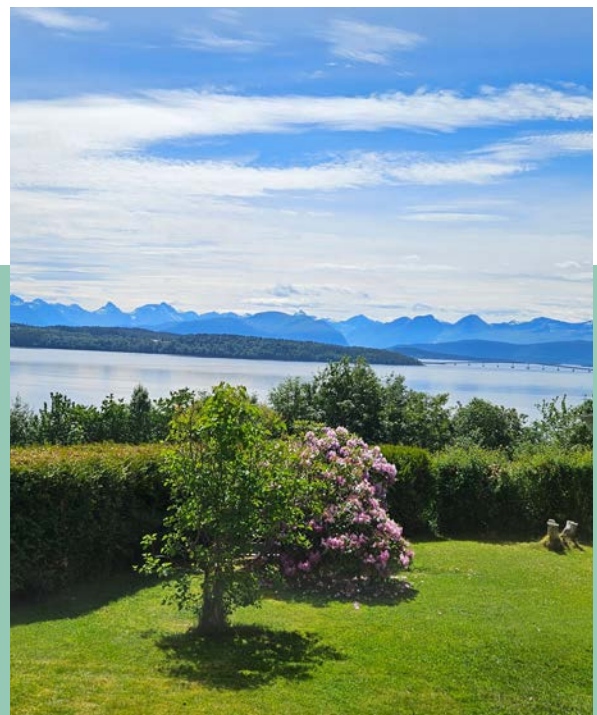
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	92

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





Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Entre



Soverom - kjeller



Vaskerom - kjeller

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt område på Strande i Molde kommune, med kort avstand til strandsone og naturskjønne omgivelser. Fra eiendommen er det ca. 10 kilometer til Molde sentrum, en kjøretur på om lag 12–15 minutter. Molde lufthavn Årø ligger kun få minutter unna, og både dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud finnes innen kort kjøreavstand. Med enkel adkomst til E39 er eiendommen et godt utgangspunkt både for pendling til Molde sentrum, Årø og det nye sykehuset på Hjelset.

ADKOMST

Fra Molde kjører du mot Årø. Når du kommer til rundkjøringen tar du andre avkjøring mot Hjelset. Videre følger du veien frem til du tar avkjøringen til høyre til fannefjordsvegen. Følg Fannefjordsvegen videre, og ta første avkjøring til venstre etter at du har passert Hommelelva.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fannefjordsvegen 525, 6421 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0128/26

SELGER

Kirsten Bøe

MATRIKSEL

Gårdsnummer 39, bruksnummer 41, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter D

TOMT

Eiet tomt på 1.238 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, hekk, støttemurer, gruset gårdsplass etc. Frittstående garasje. Bra med parkeringsplasser på tomten.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.06.2026. utført av .

BYGGEÅR

1969

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1969 og har en isolert bindingsverkskonstruksjon i tre, med støpt betonggulv på grunn.

Byggegrunnen er ukjent, og det er ingen dokumenterte opplysninger om type fundamenter.

Grunnmuren er av ukjent type, trolig steinblokker, og er pusset og malt innvendig og utvendig.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent utførelse og omfang. Det er montert en eldre type grunnmursplast utvendig.

Fasadene har en isolert bindingsverkskonstruksjon i tre og er kledd med liggende bordkledning. Kledningen på øst- og nordvegg er fra byggeåret, mens kledningen på vest- og sørvegg, samt ved inngangspartiene, ble skiftet rundt 2018.

Takkonstruksjonen er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Taket er tekket med Decra-plater fra tidlig 1990-tall.

Renner og nedløp er utført i metall og er ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskillerne består av støpt betonggulv på grunn og trebjelkelag.

Boligen har en kombinasjon av originale trevinduer med koblet glass i kjelleren og nyere trevinduer med to-lags isolerglass i hovedetasjen, fabrikkert i 1999, 2009 og 2010. Hovedytterdøren er en malt teakdør av eldre årgang, balkongdøren er i tre med to-lags isolerglass, og det er en enkel kjellerdør i tre fra byggeåret.

Eiendommen har en syd- og vestvendt veranda som er oppført i tre og betong, med utgang fra stuen.

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og en grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjonen er av bindingsverk med liggende bordkledning, og taket er et saltak av tre med fagverktaksstol, tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av lakkert metall, og porten er en leddport av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Taktekingen har passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Dette innebærer økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon, svekkelse av overflatebelegg og behov for vedlikehold i årene som kommer.

Videre er det registrert at taket over utvendig vindfang er forlenget i ettertid. I forbindelse med denne ombyggingen er det montert skruer gjennom takplatene i områder hvor vann kan bli stående eller renne. Det er ikke benyttet skruer med tetningspakninger. Løsningen anses som uheldig og gir økt risiko for vanninntrengning gjennom skruehullene over tid.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert montert en horisontal liggende lekt i nedkant av kledningen mot grunnmur på alle fasadene. Denne løsningen reduserer eller hindrer luftgjennomstrømning og naturlig drenering bak kledningen. Etter dagens byggeskikk skal det normalt være fri luftespalte i nedkant av fasaden for å sikre ventilasjon av konstruksjonen og avrenning av eventuelt inntrengende fukt. Det ble ikke registrert skader, råte eller andre følgeskader på befaringstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer fra eldre årgang/byggeår

Avvik: Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Vinduene er imidlertid ca. 60 år gamle og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid for denne type vinduer. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er registrert oppsprekking i nedkant av dørbildet på balkongdøren. Oppsprekkingen skyldes normalt fukt- og værpåkjenninger over tid, og innebærer at overflatebehandlingen og treverkets beskyttelse er svekket. Forholdet øker risikoen for videre fuktopptak og nedbrytning av treverket.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert forhøyede fuktverdier ved referansemåling i nedre del av enkelte murvegger, med utslag hovedsakelig nær gulvnivå. Målinger høyere opp på veggene viste ikke forhøyede verdier. Forholdet indikerer kapillært oppsug av fukt fra grunnen gjennom murkonstruksjonen. Det er også registrert lokale tegn til fuktpåvirkning i form av misfarging, pussavskalling og saltutslag flere steder på murveggene.

I innredet del av kjelleren mot sør ble det utført kontrollmålinger med piggfuktmåler i gulvlist og nedre del av vegg uten utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold i de undersøkte materialene på befaringstidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er noe mindre skader og sår på belegget på veggene ved vask, i stor grad kun av estetisk karakter.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Avtrekk fra kjøkkenventilator er avsluttet i kaldloftet og ikke ført helt ut av bygningen. Fuktig og fettbelastet luft fra matlaging vil dermed bli tilført loftsrommet. Dette er en uheldig løsning som kan medføre oppfukning av takkonstruksjon og undertak over tid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

- Tomteforhold - Septiktank

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

Septiktanken har en betydelig alder, og dokumentasjon på etablering, dimensjonering og eventuelle oppgraderinger er ikke fremlagt. Nedgravde tanker og tilhørende ledningsanlegg er ikke tilgjengelige for inspeksjon ved en ordinær befaring, og tankens faktiske tilstand kan derfor ikke vurderes. Eldre avløpsanlegg kan ha økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

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

Avvik: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Badet er fra byggeår og har overskredet forventet teknisk levetid. Det er registrert mangelfull avslutning av tettesjikt mot sluk. Vinylbelegget er ikke ført ned i sluket og klemt fast med klemring, men er skåret rundt slukåpningen. Membranen/tettesjiktet er synlig, men avslutningen ved sluket er ikke tett. Videre er det registrert mangelfulle fallforhold lokalt rundt sluket, slik at vann ikke ledes optimalt til sluk fra alle deler av gulvet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke etablert tettesjikt, membranløsninger eller øvrige konstruksjonsmessige løsninger som forventes i moderne våtrom. Selv om det ikke ble registrert skader eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet, vurderes rommet å ha en teknisk standard som er vesentlig lavere enn dagens krav. I henhold til NS 3600 skal forholdet gis TG 3 som følge av manglende membran/tettesjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja

Beskrivelse: Slu på bad går delvis tett

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hustad Rør

Beskrivelse: Monterte vaskemaskin, dusjkabinett, servantskap, speil

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

Ja

Beskrivelse: Saltutslag på mur kjeller Fukt i nordvestre hjørne 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: Nettpartner

Beskrivelse: Skiftet til automatsikringer 2018 Installerte komfyrvakt på kjøkken 2023

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hjalmar Hoem

Beskrivelse: Skiftet bordkledning på vest og sørvegg 2018 Skiftet noen vindu i hoved etasje 1999,2009,2010 egeninnsats

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

Ja

Beskrivelse: Delt av 2soverom i kjeller Fjernet 1 soverom i hovedetasje.

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:

- Ny pipehatt montert på skorstein.
- Ny heldekkende pipebeslag montert i juni 2026

2023:

- Montering av komfyrvakt på kjøkken.

2018:

- Sikringskap er oppgradert med automatsikringer.
- Bordkledning på sør- og vestvegg er skiftet. Ved befaring er det også registrert nyere kledning på vegger ved begge inngangspartier.

2016:

- Montering av dusjkabinett, servantskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke oppgradert.

2010:

- Det er opplyst at enkelte vinduer i hovedetasjen ble skiftet.

2009:

- Det er opplyst at enkelte vinduer i hovedetasjen ble skiftet.

1999:

- Det er opplyst at enkelte vinduer i hovedetasjen ble skiftet.

1990:

- Kjøkkeninnredning fra 90-tallet. Kjøkkeninnredningen har overmalte profilerte fronter i heltre med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk.
- Felles septiktank i glassfiber er opplyst skiftet.
- Taktekking er skiftet til betongtakstein. Taket fremstår ikke som originalt fra byggeåret og er opplyst å være skiftet på 1990-tallet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst skiftet. Tidligere avløpsledninger av sement er erstattet med plastledninger. Eiendommen var opprinnelig tilknyttet privat brønn, men ble senere koblet til kommunalt vannverk.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020, med ikrafttredelse 28.05.2009. Et delareal på 1238 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, Nåværende.

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

Det foreligger ingen opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming med en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen. I tillegg er det en stråleovn på vegg i badet. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Innlagt fiber

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har en frittstående garasje med betonggulv og plass til parkering. Det er også god plass til parkering på tomten. Strøm er ikke innlagt i garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Erfaringsmessig årlig brøyte/vedlikeholdskostnad kr 5000,- i følge selger.

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

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

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

Kostnader til vedlikehold og snørydding fordeles likt på eiendommene.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest for garasjen den 11.09.90.

Meglerforetaket gjør deg oppmerksom på at det ikke er ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eneboligen, kun en innflytningstillatelse.

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

Kjeller: 1 disp. kjeller er det bygget to vegger, rommet har blitt omgjort til 2 rom og 1 soverom.

1.etasje: fjernet soverommet ved stuen for å lage en større stue.

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

flere vinduer i 1.etasje og kjeller er endret. Det er blitt påbygget en større veranda og fjernet en verandadør.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

11.09.1990.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 86 kvm: Vindfang, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal. Opprinnelig hadde boligen tre soverom i hovedetasje ihht originale tegninger. Soverommet er nå innlemmet i stuen.

Kjeller:

BRA-i 80 kvm: 4 boder/lagerrom, vaskerom, gang og 2 innredet kjellerrom

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra 90-tallet med overmalte profilerte fronter i heltre og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i kaldloft.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet er i stor grad fra byggeår, med baderomsinnredning, toalett og dusj fra 2016. Rommet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malt slett himling. Det er innredet med baderomsinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Oppvarming med stråleovn på vegg. Ventilasjonen er naturlig med klaffventil i yttervegg.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom i underetasje med åpne murkonstruksjoner. Rommet har opplegg for vaskemaskin og et vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Varmtvannsbereder er plassert i rommet, som har sluk fra byggeår av støpejern og naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedetasje er det gulv av laminat og belegg. Det er nyere gulv i stue, kjøkken og gang.

Vegger: Veggene har malt tapet. Det er nymalte vegger og lister i stue og gang.

Himling: Malte slette himlinger. Himling i stue og gang er nymalt.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har hovedsakelig kobberrør fra byggeår, med noe nyere rørstrekk i kjelleren.

Hovedstoppekran av nyere årgang er plassert i kjellergang.

- Avløpsrør: Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

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

- Varmesentral: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, trolig rundt 15 år gammel. Service ble utført for ca. 1,5 år siden av Elmo Teknikk.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang er plassert i vaskekjeller. Rommet har sluk og berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet på 1990-tallet. Dagens avløpsledning er utført i plast.

- Septiktank: Eiendommen er tilknyttet en felles septiktank i glassfiber som betjener to husstander. Tanken skal være skiftet en gang på 1990-tallet.

AREALER

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 26 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m² 4 boder/lagerrom, vaskerom, gang og 2 innredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Vindfang, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring er det registrert at to rom i kjelleretasjen er innredet og benyttes som soverom, mens disse rommene på godkjente byggetegninger er benevnt som disponibelt rom. Dagens bruk stemmer dermed ikke overens med kommunalt godkjente tegninger. Det er ikke søkt bruksendringen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 329,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing: 714,44

Renovasjon: 5 745,00

Slam: 1 667,74

Vann: 4 201,52

Eiendomsskatt: 5 785,00

Totalt: 18 113,70

EIENDOMSSKATT

Kr 5 785,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 622 784,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 491 135,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 68 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 837 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/39/41:

30.03.2011 - Dokumentnr: 249668

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:39 Bnr:36

27.12.1967 - Dokumentnr: 5927

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:39 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1506193

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:39 Bnr:41

03.02.1968 - Dokumentnr: 538

Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:39 Bnr:10

Bestemmelse om vann/kloakkledning

30.03.2011 - Dokumentnr: 249668

Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:39 Bnr:36

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

Heftelser i eiendomsrett:

30.03.2011 - Dokumentnr: 2011/249668-1/200

Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 39 BNR: 36

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

24.06.2026

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.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

26.06.2026

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

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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å

Kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning innredning/bruk
Selger egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest garasje
innflytningstillatelse enebolig
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/stiuasjon
Kommuneplanens bestemmelser
Energiaattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

FANNEFJORDSVEGEN 525

Plantegning innredning/bruk
Selger egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest garasje
innflytningstillatelse enebolig
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/stiuasjon
Kommuneplanens bestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0128/26	
Selger 1 navn	
Edith Bøe	
Gateadresse	
Fannefjordsvegen 525	
Poststed	Postnr
MOLDE	6421
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kirsten Bøe	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1969
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Lo favør Sparebank 1
Polise/avtalenr.	2721844/36

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

Beskrivelse

Slu på bad går delvis tett

Initialer selger: EB

1

Document reference: 15-0128/26

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte vaskemaskin,dusjkabinett,servantskap,speil

Arbeid utført av

Hustad Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Saltutslag på mur kjeller Fukt i nordvestre hjørne 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

Skiftet til automatsikringer 2018 Installerte komfyrvakt på kjøkken 2023

Arbeid utført av

Nettpartner

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet bordkledning på vest og sørvegg 2018 Skiftet noen vindu i hoved etasje 1999,2009,2010 egeninnsats

Arbeid utført av

Hjalmar Hoem

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Delt av 2soverom i kjeller Fjernet 1 soverom i hovedetasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edith Bøe	Od8e0500443b8d7e572d 7367b68c43838f94dc2c	01.06.2026 13:10:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0128/26

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fannefjordsvegen 525 , 6421 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 39, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2410

Eiendomsverdi ref nr: W19865

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Enebolig oppført i 1969. Boligen har støpt betonggulv på grunn, grunnmur i betong/blokker og isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning. Taket er saltak med W-takstoler i tre, sutaksplater som undertak og tekking med Decra-plater fra tidlig 1990-tallet. Boligen har en kombinasjon av eldre trevinduer med koblet glass i kjeller og nyere trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedetasje. Innvendig har boligen gulv av laminat og belegg, malte/tapetserte vegger og malte slette himlinger.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak tekket med Decra-plater, renner og nedløp i metall, teglsteinspipe over tak og yttervegger med liggende bordkledning. Fasader består av kledning fra både byggeår og senere utskiftede partier. Boligen har eldre og nyere vinduer, malt hovedytterdør i teak, balkongdør i tre og enkel kjellerdør. Det er veranda mot sør og vest oppført i tre og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av laminat og belegg, vegger med malte/tapetserte overflater og malte slette himlinger. Boligen har støpt betonggulv på grunn og trebjelkelag som etasjeskiller. Det er teglsteinpipe fra byggeår med ildsted og sotluke i kjeller. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene og finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad/vaskerom i 1. etasje og vaskerom i kjeller. Bad/vaskerom i 1. etasje er i stor grad fra byggeår, med vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malt slett himling. Det er nyere baderomsinnredning, toalett og dusj fra 2016. Vaskerom i kjeller har eldre enkel standard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i 1. etasje. Kjøkkenet har nyere innredning og ordinære kjøkkenfunksjoner. Kjøkkenventilator er etablert, men avtrekket er ført til kaldloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har eldre vann- og avløpsinstallasjoner med plast/kobber der synlig. Det er varmtvannstank, varmepumpe/varmesentral, elektrisk anlegg og naturlig/balansert ventilasjon etter rom og installasjoner. Tekniske anlegg har varierende alder og standard.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Boligen har grunnmur i betong eller blokker, drenering opplyst fra byggeår og utvendig grunnmursplast av eldre type. Tomten er opparbeidet med plen, adkomst og utearealer. Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte og ikke kontrollert.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen, og bygningen er oppført uten radonsperre. Eventuelle forhøyede radonverdier er derfor ikke avklart. For å avdekke om radonnivået er innenfor anbefalte grenseverdier anbefales det å gjennomføre

radonmåling. Dersom forhøyede verdier påvises, kan det bli nødvendig å etablere radonreducerende tiltak.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Videre er rekkverkshøyde, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å montere håndløper og oppgradere rekkverket slik at sikkerhetsnivået kommer nærmere dagens krav.

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

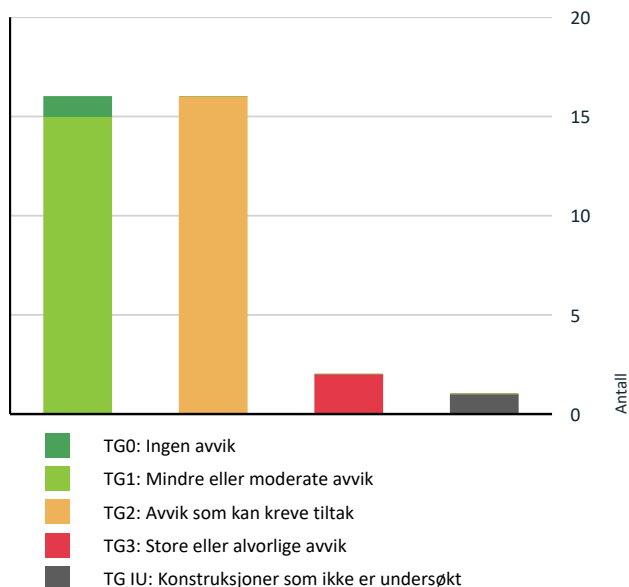
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring er det registrert at to rom i kjelleretasjen er innredet og benyttes som soverom, mens disse rommene på godkjente byggetegninger er benevnt som disponibelt rom. Dagens bruk stemmer dermed ikke overens med kommunalt godkjente tegninger. Det er ikke søkt bruksendringen.

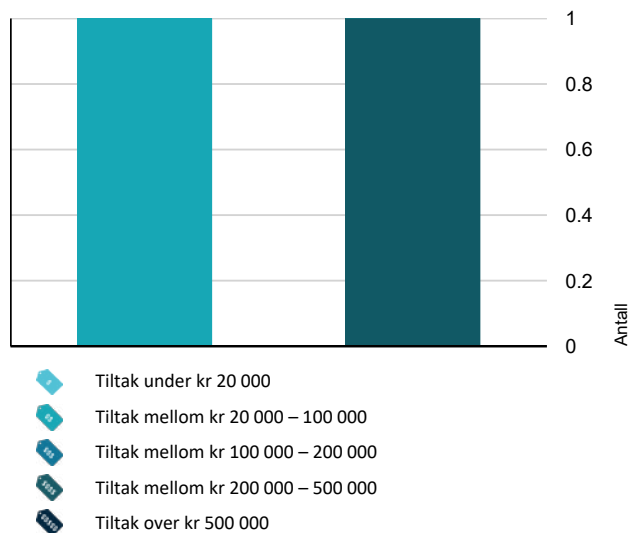
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer fra eldre årgang/byggeår [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard sett i forhold til alder og oppgraderinger. Hovedetasjen har flere nyere overflater, blant annet gulv i stue, kjøkken og gang, samt nymalte vegger, lister og himlinger i deler av boligen. Kjøkkenet har nyere innredning, mens bad/vaskerom i 1. etasje i hovedsak er eldre, med enkelte utskiftede sanitærkomponenter. Kjeller har eldre standard og er delvis innredet etter byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har høy alder og behov for videre oppfølging. Takteking, enkelte dører, originale kjellervinduer, drenering, vann- og avløpsinstallasjoner og eldre våtrom har oppnådd betydelig alder. Det må påregnes normalt vedlikehold og gradvise oppgraderinger i takt med alder og bruk.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Ca. 1990-tallet – Septikanlegg Felles septiktank i glassfiber er opplyst skiftet. Tidligere løsning er ikke kjent. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eieropplysninger.
1990	Modernisering	Ca. 1990-tallet – Takteking Takteking er skiftet til betongtakstein. Taket fremstår ikke som originalt fra byggeåret og er opplyst å være skiftet på 1990-tallet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eieropplysninger og visuell befaring.

1990	Modernisering	Ca. 1990-tallet – Utvendige vann- og avløpsledninger Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst skiftet. Tidligere avløpsledninger av sement er erstattet med plastledninger. Eiendommen var opprinnelig tilknyttet privat brønn, men ble senere koblet til kommunalt vannverk. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eieropplysninger.
1999	Modernisering	1999 – Vinduer Det er opplyst at enkelte vinduer i hovedetasjen ble skiftet. Utførende: Egeninnsats. Kilde: Egenerklæring.
2009	Modernisering	2009 – Vinduer Det er opplyst at enkelte vinduer i hovedetasjen ble skiftet. Utførende: Egeninnsats. Kilde: Egenerklæring
2010	Modernisering	2010 – Vinduer Det er opplyst at enkelte vinduer i hovedetasjen ble skiftet. Utførende: Egeninnsats. Kilde: Egenerklæring.
2016	Modernisering	Ca. 2016 – Bad/vaskerom Montering av dusjkabinett, servantskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke oppgradert. Utførende: Hustad Rør. Kilde: Egenerklæring
2018	Modernisering	Bordkledning på sør- og vestvegg er skiftet. Ved befaring er det også registrert nyere kledning på vegger ved begge inngangspartier. Utførende: Hjalmar Hoem / egeninnsats. Kilde: Egenerklæring og visuell befaring.
2018	Modernisering	2018 – Elektrisk anlegg Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer. Utførende: Nettpartner. Kilde: Egenerklæring.
2023	Modernisering	2023 – Elektrisk anlegg Montering av komfyrvakt på kjøkken. Utførende: Nettpartner. Kilde: Egenerklæring.
	Modernisering	Ukjent år – Endring av planløsning Ett soverom i hovedetasjen er fjernet. Kjelleretasjen er omdisponert og delt inn med to soverom. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Egenerklæring.

Tilstandsrapport

2026 Modernisering 2026: Ny pipehatt montert på skorstein.
Utførende: Pipehatten er produsert og
montert av Blikkenslager 1 AS, Skåla.
Kilde: Opplysninger fra eier og fremlagt
billedokumentasjon.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med Decra-plater, opplyst montert tidlig på 1990-tallet ifølge fullmektig. Taktekingen er besiktiget fra taknivå.

Decra er en stålbasert takteking med steinbelagt overflate og har normalt lang levetid ved korrekt utførelse og vedlikehold. Under normale forhold kan et Decra-tak ha en forventet levetid på 50 år eller mer. Generelt angis levetiden for stålplattetak til ca. 30–50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekingen har passert over halvparten av forventet teknisk levetid. Dette innebærer økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon, svekkelse av overflatebelegg og behov for vedlikehold i årene som kommer.

Videre er det registrert at taket over utvendig vindfang er forlenget i ettertid. I forbindelse med denne ombyggingen er det montert skruer gjennom takplatene i områder hvor vann kan bli stående eller renne. Det er ikke benyttet skruer med tetningspakninger. Løsningen anses som uheldig og gir økt risiko for vanninntrengning gjennom skruehullene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner og normalt vedlikehold som følge av alder. Det anbefales spesielt å kontrollere den utførte forlengelsen over vindfanget. Skruer uten tetningspakninger bør erstattes eller utbedres med en løsning som sikrer tilfredsstillende tetthet. Dersom forholdet ikke utbedres, vil det være økt risiko for vanninntrengning med påfølgende fuktskader i undertak og underliggende konstruksjoner. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer ved befaringen, representerer utførelsen en kjent svakhet som bør følges opp.



Oversiktsbilde av takteking.



Takteking over utvendig inngangsparti.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

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

Ny heldekkende pipebeslag montert i juni 2026 av Blikkenslager1, dette er nylig utført så kunde har ikke fått faktura for arbeid enda.

TG 1 Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er montert stigetrinn på taket til skorstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Fasadene er kledd med liggende bordkledning. Kledningen på øst- og nordvegg er fra byggeår, mens kledning på vestvegg, sørvegg og ved begge inngangspartier ble skiftet omkring 2018 ifølge eier. Kledningen fremstår generelt vedlikeholdt og i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert montert en horisontal liggende lekt i nedkant av kledning mot grunnmur på alle fasadene. Denne løsningen reduserer eller hindrer luftgjennomstrømning og naturlig drenering bak kledningen. Etter dagens byggeskikk skal det normalt være fri luftespalte i nedkant av fasaden for å sikre ventilasjon av konstruksjonen og avrenning av eventuelt inntrengende fukt. Det ble ikke registrert skader, råte eller andre følgeskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere fri luftespalte i nedkant av kledningen. Dersom dagens løsning opprettholdes, kan redusert ventilasjon og drenering over tid øke risikoen for oppfukning og fuktrelaterte skader i kledningen og bakliggende konstruksjoner. På befaringstidspunktet ble det imidlertid ikke registrert forhold som indikerer at konstruksjonen har tatt skade som følge av utførelsen.



Ikke lufting og drenering av fasadene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet via raftene, med utlufting gjennom ventiler i gavlveggene. Undertaket er utført med sutaksplater.

Det er etablert adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige. Deler av loftet er belagt med gulv for lagring og ferdsel.

Ved befaring ble det registrert enkelte eldre fuktmerker på undertaket. Det ble imidlertid ikke målt forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene, og det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller pågående fuktproblemer. Det ble også registrert noe muselort på loftet, noe som indikerer at det tidligere har vært aktivitet fra skadedyr.

Det ble ikke registrert råteskader, konstruksjonsskader eller andre vesentlige forhold utover det som er nevnt. Takkonstruksjonen og loftet fremstår samlet sett i god stand sett opp mot alder og byggeskikk.



Oversiktsbilde av kaldloftet.



Fuktmåling ved luftelyre, gamle fuktskjolder, ikke utslag på fukt på befaringen.



Fuktmåling ved skortsein, gamle fuktskjolder, ikke utslag på fukt på befaringen.



Avtrekk fra kjøkkenventilator er avsluttet i kaldloftet, videre anmerket under kjøkken. Ikke registrert følgeskader i følge av dette.

TG 2 Vinduer fra eldre årgang/byggeår

Beskrivelse

I kjelleren er det originale trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Vinduene er imidlertid ca. 60 år gamle og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid for denne type vinduer. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes fremtidig vedlikehold og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av originale vinduer.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

I hovedetasje er alle vinduene skiftet, vinduene er trevinduer med to-lag glass, fabrikkert i 1999, 2009 og 2010.

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør i teak av eldre årgang, malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, antatt fra begynnelsen av 2000-tallet, samt enkel kjellerdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i nedkant av dørbladet på balkongdøren. Oppsprekningen skyldes normalt fukt- og værpåkjenninger over tid, og innebærer at overflatebehandlingen og treverkets beskyttelse er svekket. Forholdet øker risikoen for videre fuktopptak og nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet område bør rengjøres, utbedres og overflatebehandles for å hindre videre fuktinntrengning. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan skaden utvikle seg til råte og redusert funksjon og levetid for dørbladet. På sikt kan mer omfattende reparasjon eller utskifting av balkongdøren bli nødvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Syd og vest vendt veranda oppført i tre og betong på ca. 26 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkhøyde målt til ca 88 cm.

Terrasser og rekkverk fremstår som noe værslitte, med normal slitasje som følge av eksponering for vær og vind. Det må påregnes normalt vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling som beisning eller maling. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje, oppsprekking i treverket og redusert levetid på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I hovedetasje er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malt tapet. Malte slette himlinger. Nyere gulv i stue, kjøkken og gang, himling i stue og gang er nymalt, samt nymalte vegger og lister i stue og gang.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold. Overflatene vil ha behov for jevnlig oppgradering i takt med videre bruk og slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 2 mm høydeforskjell. 2 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. Veldig plane gulv sett ut i fra alder.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feiveesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av kjeller med støpte gulv og murvegger mot terreng. Veggene er pusset og malt, og deler av kjelleren er innredet på et senere tidspunkt. Det er åpne murkonstruksjoner uten innvendig utforede vegger i bakkjeller, og hulltaking er derfor ikke relevant. Kjelleren er oppført i en byggeperiode hvor det normalt ikke ble etablert dagens løsninger for utvendig fuktsikring, isolasjon og drenering. Slike kjellere var opprinnelig ment som sekundærrom til lagring, vedbod og lignende formål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

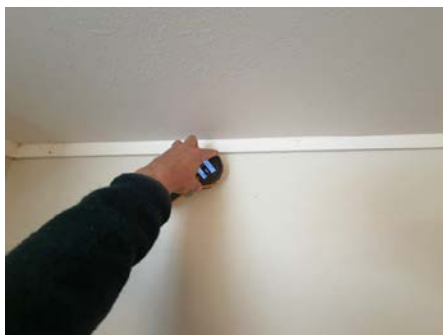
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved referansemåling i nedre del av enkelte murvegger, med utslag hovedsakelig nær gulvnivå. Målinger høyere oppe på veggene viste ikke forhøyede verdier. Forholdet indikerer kapillært oppsug av fukt fra grunnen gjennom murkonstruksjonen. Det er også registrert lokale tegn til fuktpåvirkning i form av misfarging, pussavskalling og saltutslag flere steder på murveggene.

I innredet del av kjelleren mot sør ble det utført kontrollmålinger med piggfuktmåler i gulvlist og nedre del av vegg uten utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold i de undersøkte materialene på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte forhold er ikke uvanlige for kjellere fra denne byggeperioden og må sees i sammenheng med konstruksjonens alder og opprinnelige bruksformål. For å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning anbefales det å opprettholde god ventilasjon og oppvarming i kjelleren. Organiske materialer og lagrede gjenstander bør ikke plasseres direkte mot yttervegger. Dersom kjelleren ønskes benyttet som oppholdsareal eller innredes ytterligere, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak knyttet til fuktsikring, drenering og isolering av konstruksjonene. Uten tiltak vil det være risiko for fortsatt fuktvandring gjennom murverket, med påfølgende avskalling av overflater, redusert inneklima og mulige fuktskader på eventuelle organiske materialer som monteres mot ytterveggene.



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



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



Fuktmåling med pigger i vegger mot sørvest. Ikke utslag på fukt.



Fuktmåling med pigger i vegger mot sørvest. Ikke utslag på fukt.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen er utført med åpne tretrinn og rekkverk med håndløper på én side av trappeløpet. Mot veggside er det ikke montert håndløper.

Det er lav frihøyde i trappeløpet. Videre er det kun montert håndløper på én side av trappen, mens håndløper langs vegg mangler. Trappen tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til utforming og sikkerhet for nye boliger. Lav frihøyde medfører økt risiko for å støte hodet ved bruk av trappen. Manglende håndløper på veggside gir redusert støtte og sikkerhet ved ferdsel, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse. Forholdene er typiske for eldre boliger og er i hovedsak knyttet til opprinnelig utførelse. Det anbefales å montere håndløper langs vegg for å forbedre sikkerheten. Utbedring av frihøyden vil normalt kreve omfattende bygningsmessige arbeider.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er i stor grad i fra byggeår, vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og himling er originalt fra byggeår. Ny baderomsinnredning, toalett og dusj i 2016. Badet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malt slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stråleovn på vegg for oppvarming. Naturlig ventilasjon med klaffventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegger og malt slett himling.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre skader og sår på belegget på veggene ved vask, i stor grad kun av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, bør sees i sammenheng med totalrenovering av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er avvik på lokalfall rundt sluken, vinylbelegg er heller ikke ført ned i sluken og klemt under klemring, skåret rundt sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket må sees i sammenheng med full renovering av rommet, videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er støpejern/soilsluk fra byggeår, synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv, på veggene er det belegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Badet er fra byggeår og har overskredet forventet teknisk levetid. Det er registrert mangelfull avslutning av tettesjikt mot sluk. Vinylbelegget er ikke ført ned i sluket og klemt fast med klemring, men er skåret rundt slukåpningen. Membranen/tettesjiktet er synlig, men avslutningen ved sluket er ikke tett. Videre er det registrert mangelfulle fallforhold lokalt rundt sluket, slik at vann ikke ledes optimalt til sluk fra alle deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

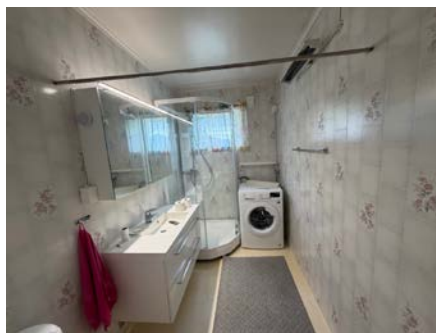
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Badets alder, kombinert med registrerte avvik ved sluk og fallforhold, medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tett tilkobling mellom tettesjikt og sluk representerer en vesentlig svakhet ved våtrommets fuktsikring. Vann vil trenge ned i konstruksjonen ved lekkasjer eller gjentatt vannbelastning. På bakgrunn av våtrommets alder og registrerte forhold anbefales det at badet renoveres i sin helhet. Ved en totalrehabilitering bør sluk, rørføringer, tettesjikt, overflater og fallforhold oppgraderes til dagens krav og byggeskikk. Inntil renovering gjennomføres må det påregnes økt risiko for fukt- og vannskader sammenlignet med et moderne våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Original støpejern sluk i fra byggeår, vinylbelegg er skåret rundt sluken. Utett løsning.



Oversiktsbilde av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stråleovn på vegg for oppvarming.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Løsning mellom vinylbelegg og sluk er utett, det er synlig fuktskade i takplater i kjelleren under sluken. Ikke noe hensikt å utføre hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Det er opplegg for vaskemaskin, samt vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Varmtvannsbereider er plassert i rommet. Naturlig ventilering. Sluk fra byggeår av støpejern. Rommet benyttes ikke som vaskerom per nå.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke etablert tettesjikt, membranløsninger eller øvrige konstruksjonsmessige løsninger som forventes i moderne våtrom. Selv om det ikke ble registrert skader eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet, vurderes rommet å ha en teknisk standard som er vesentlig lavere enn dagens krav. I henhold til NS 3600 skal forholdet gis TG 3 som følge av manglende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer i dag som en tradisjonell vaskekjeller og er opplyst å ikke være i aktiv bruk som vaskerom. Ved fortsatt begrenset bruk kan rommet fungere som det er, men dersom rommet skal benyttes som vaskerom etter dagens forventninger og belastning, må det påregnes full oppgradering med etablering av godkjente våtromsløsninger, herunder tettesjikt, ny slukløsning og øvrige konstruksjoner tilpasset dagens krav.

Kostnadsestimat er satt for montering av ny sluk. legging av vinylbelegg på gulv, samt våtromsplater på vegg ved skyllekar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av mur, hulltaking kan ikke gjennomføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt slett innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 90-tallet. Kjøkkeninnredningen har overmalte profilerte fronter i heltre med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fra kjøkkenventilator er avsluttet i kaldloftet og ikke ført helt ut av bygningen. Fuktig og fettbelastet luft fra matlaging vil dermed bli tilført loftsrommet. Dette er en uheldig løsning som kan medføre oppfukning av takkonstruksjon og undertak over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å føre avtrekkskanalen videre til det fri gjennom yttervegg eller tak med egnet takhatt eller veggventil. Dersom forholdet ikke utbedres, vil det være økt risiko for kondensdannelse, fuktskader, muggvekst og redusert levetid på loftets bygningsdeler. Risikoen er størst i kalde perioder når temperaturforskjellen mellom inneluft og loft er stor.



Avtrekk fra kjøkkenventilator ut i kaldloft. Uheldig løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra byggeår hovedsaklig, noe nyere rørstrekk i kjelleren. Hovedstoppekran plassert på i kjellergang, stoppekran er av nyere årgang.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue av ukjent alder, trolig rundt 15 år gammel. Service utført av Elmo Teknisk for ca 1,5 år siden, fullmektig var i dialog med Elmo på befaringen, dokumentasjon skulle bli innlagt på Boligmappa.no.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang, plassert i vaskekjeller. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Renovert sikringsskap med automatsikringer, arbeid utført av Nettpartner i 2018, samsvarserklæring foreligger. Inntaksikringer på kaldloftet er fra byggeår.

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.
Fra byggeår. Renovert sikringsskap i 2018.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for renovering av sikringsskap og installasjon av komfyrvakt.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ## Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1969 og har dreneringssystem etablert i forbindelse med byggeåret. Dreneringens utførelse, type og omfang er ukjent. Dreneringen er skjult under terreng og kan ikke inspiseres uten graving. Det er registrert montert grunnmursplast på de utvendige grunnmurene. Grunnmursplasten fremstår som en eldre type. Grunnmursplast var relativt uvanlig ved oppføringstidspunktet, og det kan derfor ikke utelukkes at denne er ettermontert på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dreneringssystemet har en alder som tilsier at det har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Da dreneringen ikke er synlig eller tilgjengelig for kontroll, foreligger det usikkerhet knyttet til systemets funksjon og tilstand. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter når grunnmursplasten eventuelt er montert eller om det samtidig er utført utskifting eller oppgradering av dreneringssystemet. I kjelleren er det registrert salt-/kalkutslag på deler av murveggene. Slike utførelser oppstår når fukt transporteres gjennom murverket og avsetter salter på overflaten når vannet fordampes. Forholdet indikerer at det forekommer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder må det påregnes økt risiko for redusert funksjon i dreneringssystemet sammenlignet med nyere løsninger. Registrerte salt-/kalkutslag tyder på at grunnmurene er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det anbefales å følge utviklingen og være oppmerksom på eventuelle tegn til økende fuktinntrenging, misfarging, pussavskalling eller forhøyede fuktverdier i kjellerarealene. Dersom fuktpåvirkningen øker eller kjelleren ønskes oppgradert til høyere bruksstandard, bør nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring vurderes. Mangelfull drenering kan over tid føre til økt fuktbelastning på grunnmurer, avskalling av puss og maling samt redusert inneliv i kjellerarealene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur av ukjent type, trolig steinblokker. Grunnmur er pusset og malt innvendig og utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Ifølge fullmektig ble utvendige vann- og avløpsledninger skiftet en gang på 1990-tallet i forbindelse med tilkobling til kommunalt anlegg. Tidligere var eiendommen tilknyttet privat brønn, og avløpsledningen var utført med sementrør. Dagens avløpsledning skal ifølge opplysninger være utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet felles septiktank i glassfiber som betjener to husstander. Ifølge opplysninger skal tanken være skiftet en gang på 1990-tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, utførelse eller kapasitet på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Septiktanken har en betydelig alder, og dokumentasjon på etablering, dimensjonering og eventuelle oppgraderinger er ikke fremlagt. Nedgravde tanker og tilhørende ledningsanlegg er ikke tilgjengelige for inspeksjon ved en ordinær befaring, og tankens faktiske tilstand kan derfor ikke vurderes. Eldre avløpsanlegg kan ha økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger i boligen, og bygningen er oppført uten radonsperre. Eventuelle forhøyede radonverdier er derfor ikke avklart. For å avdekke om radonnivået er innenfor anbefalte grenseverdier anbefales det å gjennomføre radonmåling. Dersom forhøyede verdier påvises, kan det bli nødvendig å etablere radonreduserende tiltak.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Videre er rekkverkshøyde, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å montere håndløper og oppgradere rekkverket slik at sikkerhetsnivået kommer nærmere dagens krav.

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, leddport av tre. Strøm er ikke innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

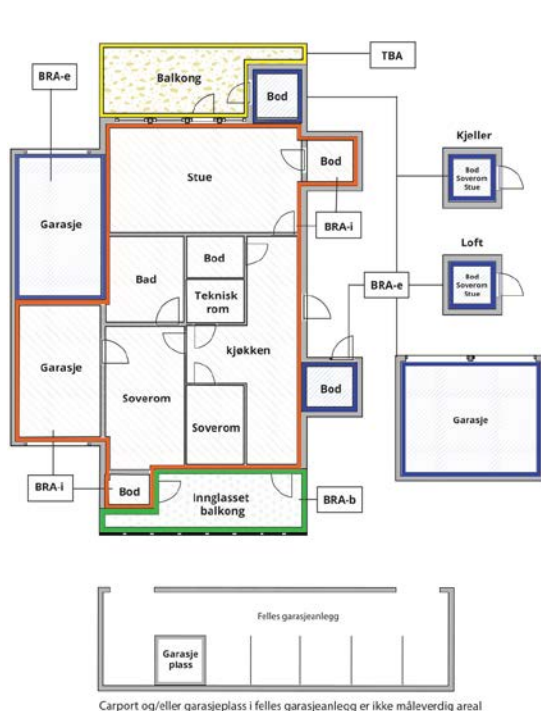
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	86			86	26
Kjeller	80			80	
SUM	166				26
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller	4 boder/lagerrom, vaskerom, gang, 2 innredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring er det registrert at to rom i kjelleretasjen er innredet og benyttes som soverom, mens disse rommene på godkjente byggetegninger er benevnt som disponibelt rom. Dagens bruk stemmer dermed ikke overens med kommunalt godkjente tegninger. Det er ikke søkt bruksendringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Installasjon av komfyrvakt og service på varmepumpe. Dokumentasjon foreligger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert forhold som indikerer manglende samsvar mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. To rom i kjelleretasjen er innredet og benyttes som soverom, mens de på godkjente tegninger er benevnt som disponibelt rom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	39	41		0	1237.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fannefjordsvegen 525

Hjemmelshaver

Bøe Kirsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Strande i Molde kommune med flott utsikt mot fjorden og Romsdals alpene. Kort vei til strandsone.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, hekk, støttemurer, gruset gårdsplass etc. Frittstående garasje. Bra med parkeringsplasser på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

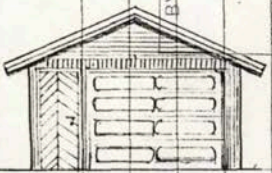
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WI9865>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

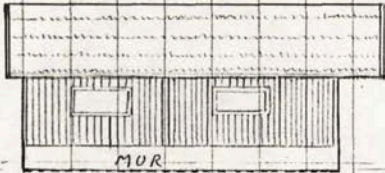
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BYGNINGSJEFFEN
I MOLDE
16. NOV. 1989

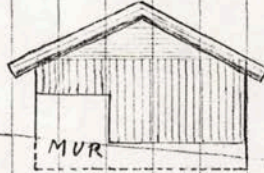
ARK. NR.



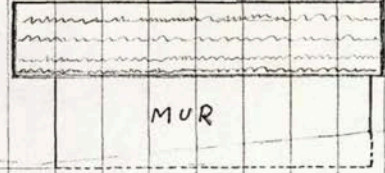
FASADE ØST



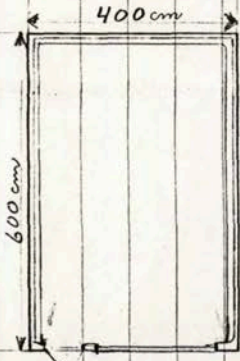
FASADE SYD



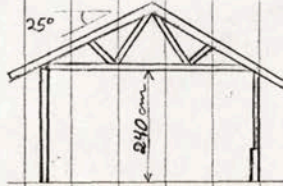
FASADE VEST



FASADE NORD



DØR 80 x 210
PORT 220 x 210



SNITT

GARASJE
JOHN BØE
SKOGTUN
6452 RØBEKK
1:100



MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

IV/LAH

AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

					Bygningsareal	
Arbeidssted (adr.)		Gnr./bnr./festemr.seksjonsnr.			Underrets.	
Lønset		39/41			1. ets.	24,0m ²
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	
Nybygg	Garasje	16.11.89	Melding av	04.12.89	3. ets.	
Byggherre		Adresse			4. ets.	
John Bøe		Lønset, 6452 Røbekk			5. ets.	
						24.0m ²

MOLDE 11.09.90

..... *L. H. Høpe*
for Bygningssjef

Sendes

Byggherre Ansvarshavende Kemner Folkeregister/Tigningskontor Skattetakst



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig.

Byggherre: John Røe.

Eiendom: Skogtun. g.nr. 39 b.nr. 41.

Arbeidssted: Strande.

Ansvarshavende: John Lønset.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av juni 1970.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet ~~offentlig vannledning~~ egen brønn m/innlagt springvann.

kloakkledning: til sjøen sammen med bror og far.

renovasjon: _____

Pipeattest må innleveres før 1/11-1969.

innflytting kan skje den: Straks E-verket har koplet til strømmen.

Molde, den 19/6-1969.

John Lønset

Følgende arbeide gjenstår:

1. Tetting omkring rør og langs bakvegg i kjøkkenbank.
2. Fullføring av kloakklufting og isolasjon av ventilasjonskanaler.
3. Avdeling til vaskekjeller, matbod og brønselbod i kjeller.
4. Puss av golv og murvegger i kjeller.
5. Montering av kjellertrapp (inntil trapp er montert må dør holdes forsvarlig avlåst).
6. Elektrisk installasjon i kjeller.
7. Innsetting av dører i kjeller og malingsarbeid i kjeller.
8. Isolasjon av varmtvannsledninger.
9. Fullføring av inngangstrapp. ./.
10.

10. Pullfering av puss på utvendig kjellermur (syd-og søtside).
11. Innsetting av ventiler i kjeller.
12. Puss av pipe over tak.
13. Pullfering av utvendig malingsarbeid.
14. Anlegg av terrasse.
15. Noe tilfylling og planering.



MOLDE VANN OG AVLØP KF

MOLDE VANN OG AVLØP KF

Dato: 27.05.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om vann og avløp

Gnr:	39	Bnr:	41	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fannefjordsvegen 525, 6421 MOLDE						

Vannforsyning	Avløp
Offentlig <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/>	Offentlig <input type="checkbox"/> Privat <input checked="" type="checkbox"/>
Er det registrert avvik: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	Er det registrert avvik: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>
Merknad til avvik:	Merknad til avvik:

Kommentarer:

Felles slamavskiller på 7m3 med gbr 39/36 Fannefjordsvegen 527, utslipp til sjø.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGTUN	Beregnet areal	1237.5
Etablert dato	21.12.1967	Historisk oppgitt areal	1073
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Feilretting	08.06.2022 08.06.2022			39/10, 39/36, 39/41, 39/82
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/41
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsf.	25.11.2010 04.02.2011	2010/2709		39/10, 39/36, 39/41, 39/82
Arealoverføring Oppmålingsf./arealoverf.	25.11.2010 04.02.2011	2010/2709	Tinglyst 08.06.2022	39/10 (-568,6), 39/36 (568,5) 39/41, 39/82
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.12.1967			39/10 (-1073), 39/41 (1073)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6959875.64	416170.69	0	Ja	1237.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BØE KIRSTEN F201236****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FANNEFJORDSVEGEN 525 6421 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fannefjordsvegen 525

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6421 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	509 Strande	Tettsted	
Valgkrets	4 KVILTORP		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	13463956		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	19.06.1969
2	10096146		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.09.1990

1: Bygning 13463956: Enebolig (111), Tatt i bruk 19.06.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.07.1967	18.05.1994	
Tatt i bruk	19.06.1969	18.05.1994	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fannefjordsvegen 525	H0101	39/41	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
K01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 10096146: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 11.09.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.12.1989	04.12.1989	
Igangsettesstillatelse	18.04.1990	18.04.1990	
Tatt i bruk	11.09.1990	11.09.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0



Molde kommune

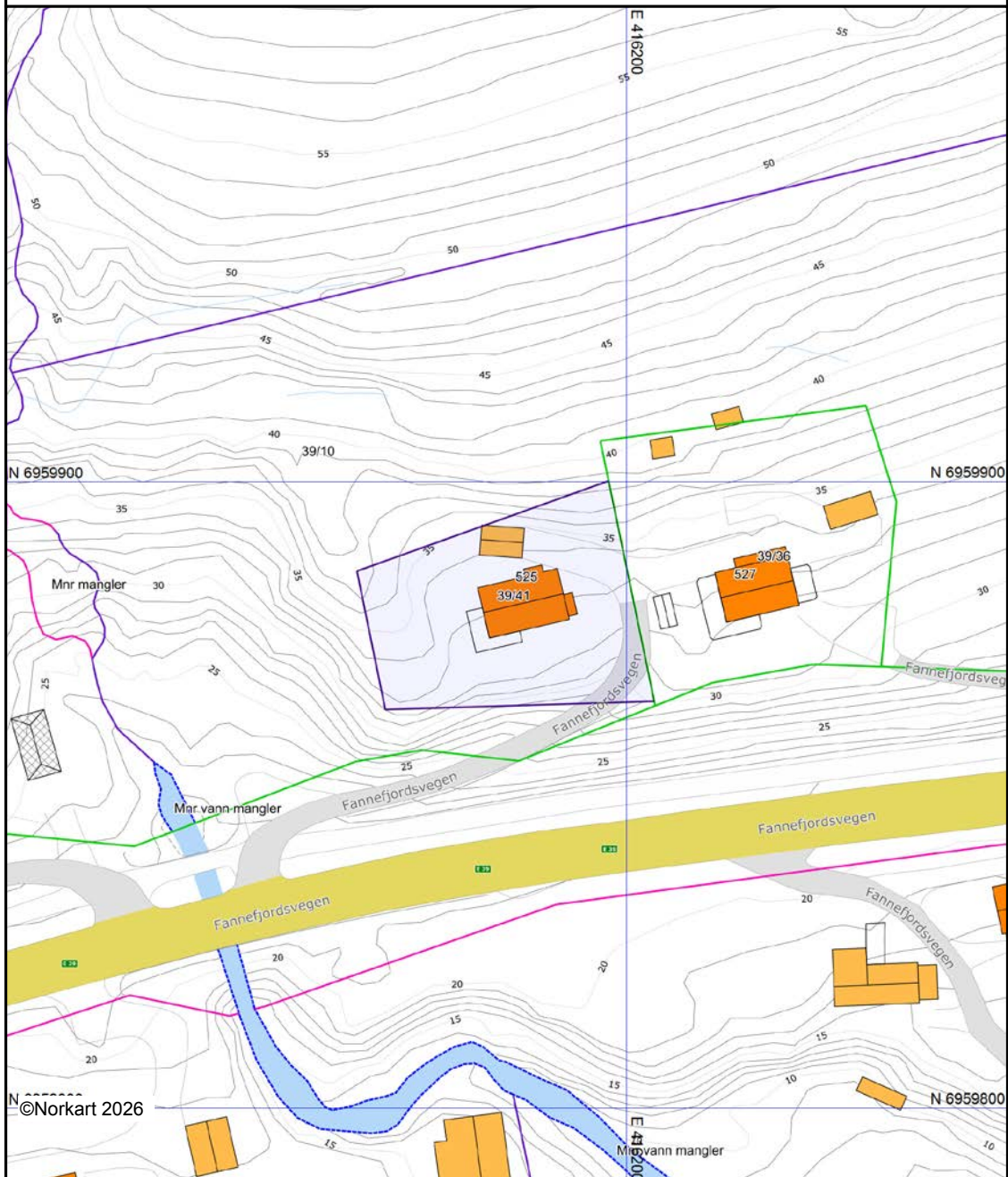
Grunnkart

Eiendom: 39/41
Adresse: Fannefjordsvegen 525
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



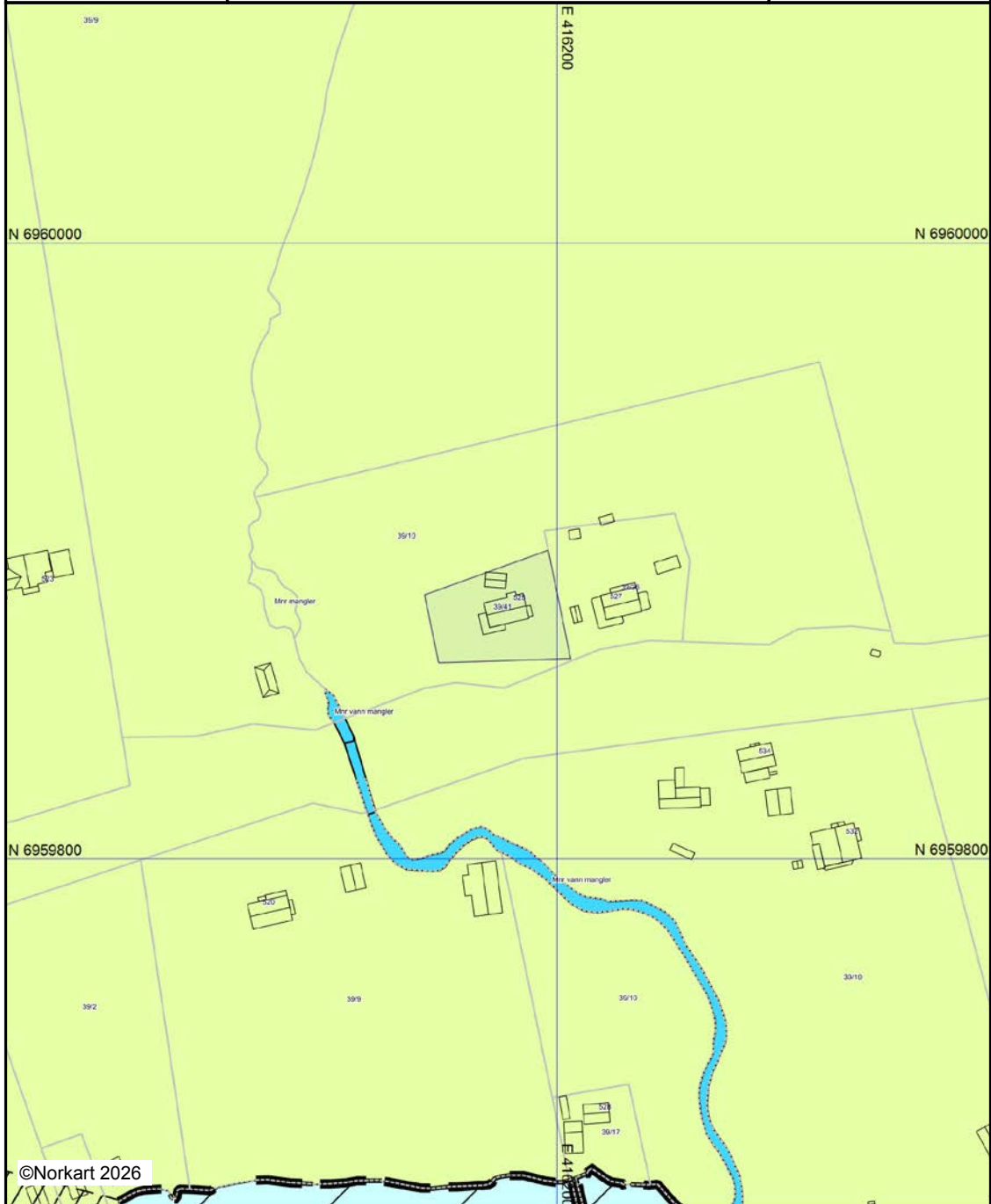
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/41
Adresse: Fannefjordsvegen 525
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)*
LNF-område
-  *Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el*
LNF-område i sjø og vassdrag - næværende
- Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner*
///// Flystøysone
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*
Grense for restriksjonsområde
-  *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*
/ Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
\ Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastrn
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*
- - - Sikringsonegrense
- - - Angitthensyngrense
- - - Infrastrukturgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Planens begrensning
 Grense for arealformål



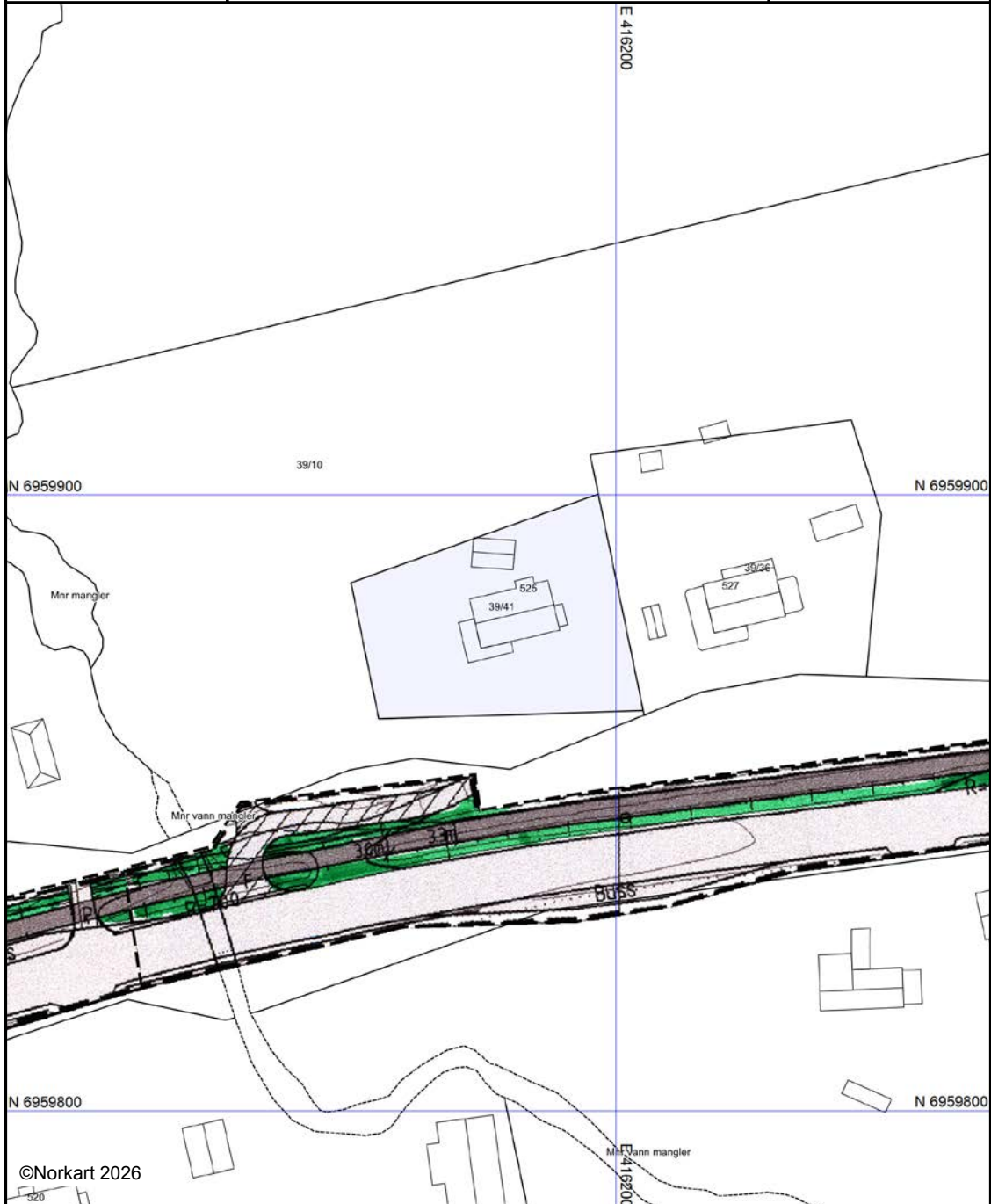
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/41
Adresse: Fannefjordsvegen 525
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 Planens begrensning

BESTEMMELSER

Bestemmelsene er juridisk bindende. De er ment å fastsette i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

BYGGEOMRÅDER

(jf. pbl § 20-4, 2.ledd)

Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

1. Tidligere stadfesta eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.
2. For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§81, 86 og 93 (arbeider som krever byggetillatelse, meldepliktige bygg og visse andre konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før områder inngår i reguleringsplan.
3. Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for nåværende bebyggelse, samt bruksendring til boligformål, innen nåværende boligområder er unntatt fra plankrav dersom følgende kriterier er oppfylt:
 - Utnyttelsesgrad: 30 % BYA. Bebygd areal beregnes i henhold til TEK.
 - Oppføring av inntil to enheter i form av frittliggende bebyggelse
 - Unntaket gjelder også fradeling. Dersom tomten som fradeles er større enn 2 daa eller mindre enn 0.5 daa, skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller bebyggelsesplan
 - Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter i form av frittliggende bebyggelse innenfor samme felt, uten at tiltakene inngår i plan
 - ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
 - ikke hindrer eksisterende løypestraser eller grøntkorridorer
 - ikke er nærmere vassdrag, vist på originalplankartet, enn 50 m
 - har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
 - ikke er i konflikt med kulturminner

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

4. I eksisterende og nye byggeområder kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg og samfunnstjenester som vei, vann, avløp, trafikksikker skolevei er etablert, og det er kapasitetsdekning i grunnskolen. I tillegg skal forholdet til ras, flom, erosjon og støv være vurdert og dokumentert. Vedlagte sjekklister for risiko- og sårbarhetsanalyse skal benyttes. Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.
5. Før reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan vedtas må kulturminnemyndigheten vurdere hvorvidt foreslått arealdisponering innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.
6. Ny bebyggelse skal søke å ta hensyn til viktige naturtyper jf. vedlagte temakart naturforvaltning.
7. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye boligfelt skal det avsettes tilstrekkelig fellesareal.

8. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Eksisterende terrengs beskaffenhet skal være bestemmende for valg av hustype.
9. Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.
10. Bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk i størrelse, form og farge (jf. pbl §74, nr.2) og denne planens retningslinjer.

Krav til uteareal (§ 20-4, 2.ledd, bokstav d)

11. Ved etablering av boliggrupper med 5 enheter eller mer skal det være sikret og opparbeidet felles lekeareal. Arealet skal ha en skjermet plassering og være egnet til formålet

FRITIDSBEBYGGELSE OG NAUST

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

12. På Sekken kan det i område for spredt fritidsbebyggelse bygges inntil 50m til strandsonen.
13. Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 kvm, inklusiv uthus/anneks, ekskl. parkeringsplasser. Beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK).
14. Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengetilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.
15. Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettformede områder skal ikke bygges ned.
16. Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.
17. Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.
18. Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengetilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.
19. Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige 50 m². Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.
20. Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l i hovedsak utføres i naturstein.

NÆRINGSAREAL

21. Ved utbygging av næringsareal stilles krav til samtidig ferdigstillelse av bygninger og utomhusareal (§20-4, 2. ledd, bokstav b).

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

(jfr PBL § 20-4, andre ledd)

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)

Omfang og lokalisering (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)

22. På arealer som i plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

23. Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår (bl. a egen veileder Landbruk Pluss). Bruksendring krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

24. I område avsatt til spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, bokstav c) kan bygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
- Er avklart med kulturmyndighetene
- Lokal løsning for vann- og avløp er godkjent av kommunen
- Tar hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap, og tilpasses lokal byggeskikk

25. Omfang av spredt boligbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Område	Områdenavn	Maks antall boliger i planperioden
B 1	Sekken Nord	3
B 2	Romdalvik	3
B 3	Skovik	3
B 4	Hagaskogen	3
B 5	Årset-Horsgård	5
B 6	Sølsnes-Malo	5
B 7	Vikdalen	5
B 8	Talset-Kortgarden	5
B 9	Istad	5
B 10	Øverbygda	5
	Havnevika - Nesje	3

26. Omfanget av spredt fritidsbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Områdenr	Områdenavn	Maks antall fritidsboliger i planperioden
F 1	Sekken Vest	10

Størrelse og form (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

27. Nye brygger tillates ikke i LNF-området. I område for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er det tillatt med oppføring av og forlengelse av brygger for inntil 12 m². Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m². Sprenging tillates ikke.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEFYLLING

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

28. I områder avsatt til råstoffutvinning (herunder masseuttak) og massefylling (deponi), kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 84, 86a og 93 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

29. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle nye uttak og fyllinger med større terrengendringer enn 3 meter. Dette gjelder også for eksisterende tiltak ved utvidelse av disse.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktiseringen av planen.

BYGGEOMRÅDER

1. For områder som utbygges i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides bebyggelsesplan. For områder der det er avvik fra kommuneplanen skal det utarbeides reguleringsplan.
2. I byggeområder må det påregnes at **utbyggingsavtale** vil være en forutsetning for utbygging. Dette gjelder for boligprosjekter for en utbygging på mer enn 6 boliger eller investeringer på mer enn 10 mill. kr over en treårsperiode.
3. Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller deres sikringssoner (kulturminneloven §8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Møre og Romsdal fylke). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 skal oppfylles på reguleringsplannivå.

Alternativ energi

4. Det skal legges til rette for fjernvarme i framtidige bolig- og næringsfelt.
5. Bruk av vannbåren varme og **alternative energikilder** skal vurderes ved alle større utbygginger og dokumenteres ved all byggesaksbehandling.
6. Det henvises til teknisk forskrift av 1.1.2007 § 8.2 for energikrav knyttet til bygging.

Samfunnssikkerhet

7. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, skred, ras, flom og erosjon. Vedlagte "sjekklister" for risiko- og sårbarhetsanalyse skal brukes.
8. Ved all planlegging og utbygging i eller ved strandsonen/havområdet, skal det tas hensyn til mulighetene for stigning i havnivået.

Form

9. Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster skal unngås.
10. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

Barn og unge

11. Barn og unges interesser skal vektlegges i alle plansaker og ved enkeltsaksbehandling. Vedlagte kart over "barnetråkk" skal legges til grunn.
12. Lekeplasser bør plasseres i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbevarende areal. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet.

Næringsareal

13. Næringsområder som har bruksareal mot offentlig veg eller gang-/sykkelveg skal opparbeide et fysisk skille mellom næringsaktiviteten og det offentlige i form av vegetasjon, steinsetting m.v. Midlertidige skur, haller m.m tillates ikke.

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

14. Ved etablering av **2. hus på gard**, skal dette knyttes opp mot og tilpasses eksisterende gardsbebyggelse, gjerne som del av tunet.
15. Eksisterende bebyggelse skal være bestemmende for plassering og retning på ny bebyggelse.
16. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.
17. Der det i LNF-områdene må gis dispensasjon for bygging, gjelder:
- ingen bygg bør plasseres nærmere sjø enn 100 meter
 - ingen bygg bør plasseres nærmere vassdrag, vist på orginalplankartet, enn 30 meter
 - ingen bør plasseres nærmere kulturminne enn 50 meter
 - ingen bygg bør plasseres nærmere svært viktig jordbruksareal enn 25 meter
 - eksisterende fritidsboliger kan tillates utvidet, etter søknad, innen en øvre ramme på 130 kvm BYA inklusiv parkering og uthus/anneks pr. tomt/enhet.
Beregnes i henhold til TEK
 - temakart "Potensielle hytteområder" skal legges til grunn
18. I dispensasjonssaker for naust gjelder:
- naustet forutsettes benyttet til lagring av båt og utstyr, og kan ikke innredes til varig opphold
 - maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen
 - maks bebygd areal og bruksareal beregnet etter TEK, skal ikke overstige 50 m²
 - naustet skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser
 - fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres ved for eksempel plassering av båtoppdrag eller inngjerding
 - området rundt naustet skal ikke privatiseres ved anleggelse av plattinger, plassering av benker og lignende
 - det skal vises varsomhet under opparbeidelsen av området og gis melding til kulturminnemyndighetene dersom det blir gjort funn av arkeologisk interesse jf. kulturminnelovens § 8.
19. Utlekking av flytebrygger for allmennheten kan vurderes i tilknytning til naustområder. I vurderingen skal en spesielt se på forhold som gjelder tilgjengelighet til strandsonen, bademuligheter og ferdsel i strandsonen.
20. Arealressurser og biologisk ressurser skal nyttes og forvaltes slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes på kort og lang sikt.
21. Det er et overordna mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskapet, elver og bekkedrag.
- #### NFFF-områder
22. Det skal tas spesielt hensyn til natur-, friluftsliv-, ferdsel- og fiskeinteressene i NFFF-områdene. Dette gjelder også ved etablering av industriutslipp, etablering av avløpsledninger m.v som kan påvirke vannkvaliteten og resipientforholdene.

23. Faste installasjoner og anlegg som kan komme i konflikt med andre interesser som f.eks naturvern, friluftsliv og fiske kan bli tillatt ved utarbeidelse av reguleringsplan i området.

Akvakultur

24. Lokaliseringen av akvakulturanlegg kan bare skje hvis dette ikke kommer i vesentlig konflikt med andre brukerinteresser. Ved lokaliseringen må det tas spesielt hensyn til bl.a. badeplasser, fiskeplasser (f.eks tradisjonelle plasser for kilenot, laksegarn m.v), skipsleder, kulturminner og hekkeplasser for sjøfugl. Det skal også tas hensyn til adkomst til båtplasser, naust og brygger/kaianlegg.

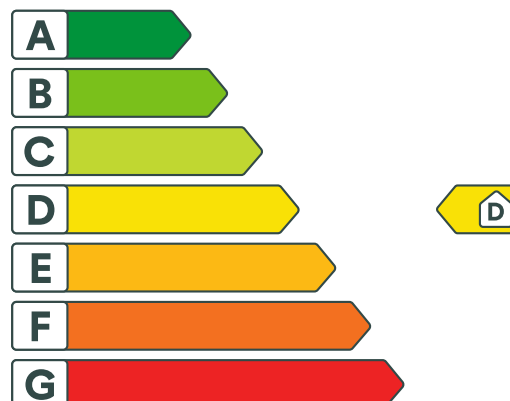
Potensielle hytteområder (jf. temakart):

Det vises til retningslinjer om dispensasjonsbehandling i LNF-områder. For øvrig legges følgende retningslinjer til grunn:

1. Det er spesielt viktig at snaufjell og områder i overgangen mellom skog og snaufjell holdes fri for videre hytteutbygging
2. Kulturlandskap og eksisterende setertun bør bare i spesielle tilfeller utnyttes til hyttebygging
3. Hyttebygging bør som regel skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan
4. Det må legges vekt på god tilpassing av hyttene i terrenget. Terrengtilpassingen må illustreres i reguleringsplanen
5. I reguleringsplanen må det redegjøres for konsekvenser for kulturlandskap. Eksisterende setertun må ikke forstyrres av hyttebygging. Hyttene skal ved plassering og utforming underordne seg lokal egenart. Jordfarger anbefales.
6. Nye hytter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder
7. Nye hytter må ikke forstyrre trekkveger for vilt
8. Hyttebygging som kan utløse vegutbygging utenom hyttefelt bør unngås



Adresse Fannefjordsvegen 525, 6421 MOLDE	
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-313652
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13463956
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 41
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 166,0 m²	Oppvarmet bruksareal 166,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
218,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 247 kWh



Fannefjordsvegen 525, 6421 MOLDE



Detaljering

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



Fannefjordsvegen 525, 6421 MOLDE



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.



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

Fannefjordsvegen 525 - Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

🚶 Rusketeigen	3 min 🚶
Linje 100, 714, 902, 905	0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	6 min 🚶

Skoler

Kviltorp skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
169 elever, 13 klasser	7.1 km
Årølia skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
278 elever, 17 klasser	7.7 km
Skjevik barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	10 min 🚶
181 elever, 15 klasser	10.6 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
415 elever, 32 klasser	10.4 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
344 elever, 25 klasser	7.5 km
Romsdal videregående skole	13 min 🚶
1037 elever	10.3 km
Molde videregående skole	14 min 🚶
770 elever	10.5 km

«Landlig nærhet til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

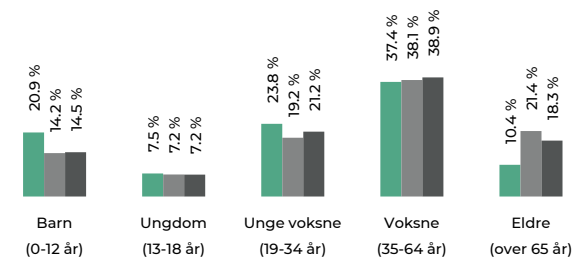
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årø/Strande	2 468	1 074
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
83 barn	5.1 km
Hjelset barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
74 barn	7.9 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
19 barn	7.9 km

Dagligvare

Bunnpris Kviltorp	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.9 km
Coop Prix Årølia	9 min 🚶
Søndagsåpent	7.2 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100







Gateparkering

Lett 88/100

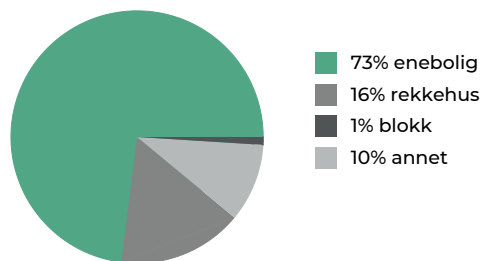
Støynivået

Lite støynivå 88/100



Sport

 Molde FK Akerhallen, Fotballhall	6 min 
Fotball	6.1 km
 Årølia Kunstgressbane	7 min 
Fotball	6.4 km
 Aktiv trening Moldehallen	11 min 
 Pro Gym Molde	16 min 

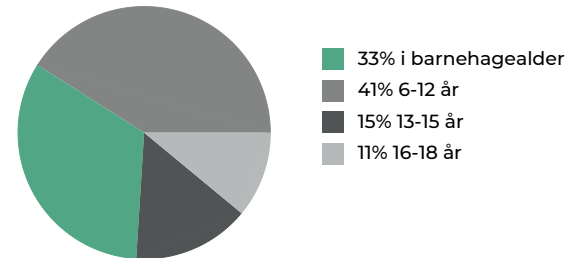
Boligmasse



Varer/Tjenester

 AMFI Roseby	11 min 
 Sjukehusapoteket SNR Hjelset	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

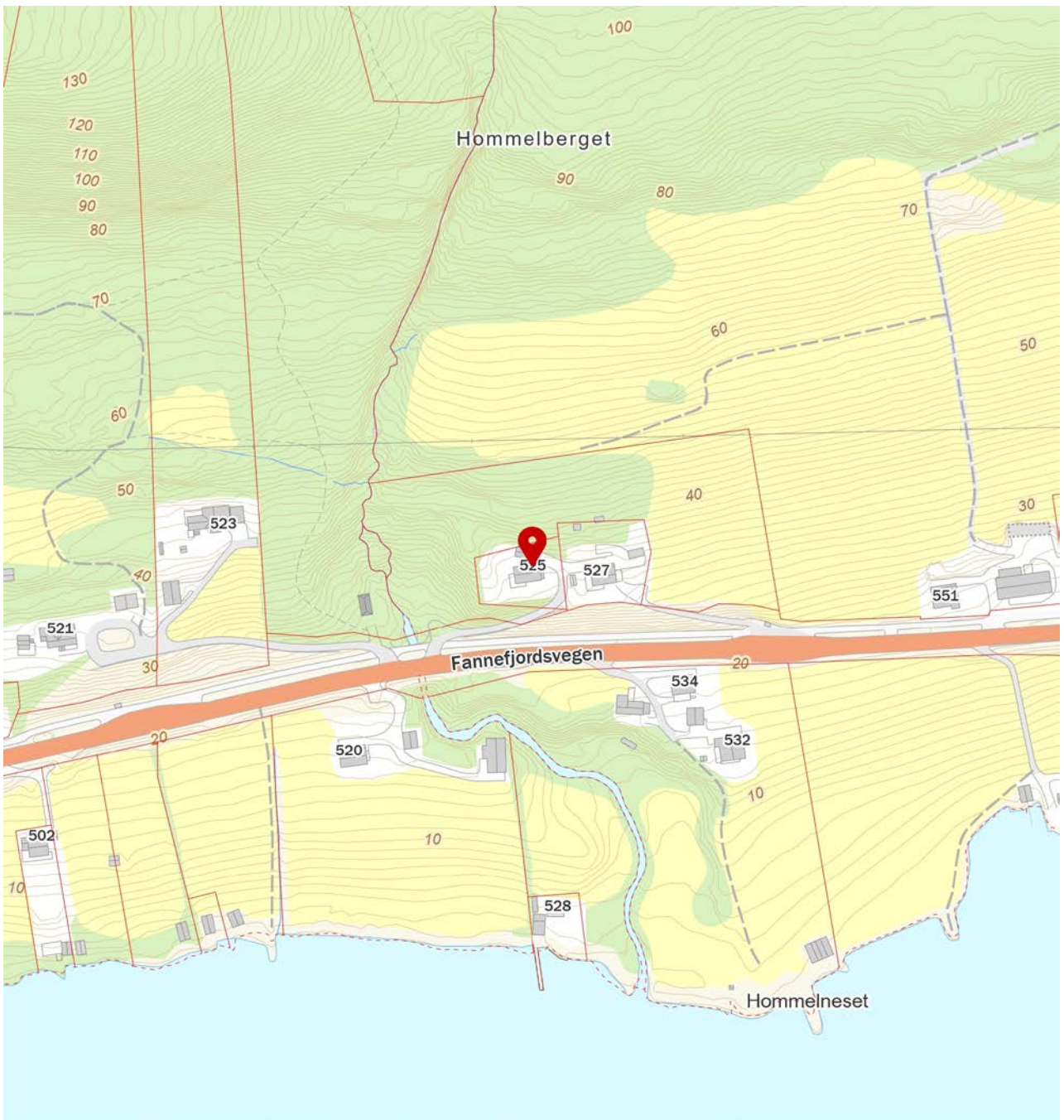
Årø/Strande
Molde kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

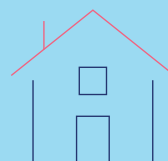
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0128/26

Adresse: Fannefjordsvegen 525, 6421 MOLDE, gnr. 39, bnr.
41 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.06.2026

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/