

Velkommen til

Skogvegen 41, 6415 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skogvegen 41
6415 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	342 / 253 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

+47 930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skogvegen 41, 6415 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 274, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 680 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 162 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 163 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 33 465,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiedomsskatt, forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 253 m²
BRA - e: 89 m²
BRA totalt: 342 m²
TBA: 57 m²

Krypkjeller har ikke måleverdig areal.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 196 m² på eiet tomt.
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenareal, skiferheller, belegningssteiner, singel, prydbusker, asfaltert gårdsplass etc. Utebod og to garasjebygg på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen med byggeår 1961 som er oppført på eiendommens nordvestlig side er bygget helt opptil/ delvis over felles tomtegranse med Skogvegen 39B (gnr. 26, bnr. 271) og Bolsøyvegen 14 (gnr. 26, bnr. 256) jf. vedlagte kartutsnitt.

Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på at hjemmelshavere av overnevnte eiendommer har tillatelse til at deler av denne garasjen kunne oppføres over felles tomtegrense. Kjøper overtar ansvar og risiko, herunder også eventuelle kostnader for forholdet.

Campingvogngarasjen/uthuset er også og bygget helt opptil/delvis over felles tomtegranse med Bolsøyvegen 14 (gnr. 26, bnr 256) og Skogvegen 43 (gnr. 26, bnr. 276).

Det foreligger tillatelser fra både Bolsøyvegen 14 (gnr. 26, bnr 256) tinglyst 30.09.1971 med dokumentnummer 5564 og Skogvegen 43 (gnr. 26, bnr. 276) tinglyst 30.09.1971 med dokumentnummer 5568 til at campingvogngarasjen/uthuset kan oppføres 8 meter fra nabogrensen.

Byggeår
1956 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

1. etasje: Vindfang, hall, stue, TV-stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad og vaskerom.
Kjeller: Hobbyrom, gang m/trapp, to boder, to ganger, vaskerom, hobbyrom/kjellerstue og entrè.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Invita fra 1997. Kjøkkeninnredningen har finerte kirsebær fronter med benkeplate av stein og laminat. Integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Bad i 1. etasje: Badet ble oppusset i 1996, ingen dokumentasjon foreligger. Selger har selv lagt membran og flis. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og malt serietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad tilknyttet soverom i 1. etasje: Badet ble oppusset i 2009, selger har selv lagt membran og flis. Fagfolk på VVS og det elektriske.

Private bilder fra selger som viser bilder av membran er fremvist takstmannen på befaringen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant med steinplate, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

Vaskerom i 1. etasje: Vaskerommet er fra da boligen ble tilbygget i 1972, nyere gulvbelegg. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet og plater vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i rustfritt stål som er nedfelt i laminert benkeplate. Rommet har naturlig ventilering.
Vaskerom i kjeller/underetasje: Vaskerommet ble oppusset for ca 5 år siden av selger selv. Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt mur, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskapinnredning med nedfelt skyllekar, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft ventil i vegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde, rett nedenfor Romsdal videregående skole. Det er gangavstand til barneskole og barnehage, og nærhet til Moldemarka og Molde sentrum. Området har god bussforbindelse og kort vei til dagligvarebutikker.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Takkonstruksjon og taktekking: Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår i hoveddelen. Tilbygg er oppført med flatt luftet tak med innvendig taknedløp. Loftbjelkelaget i hoveddelen er isolert med 100 mm isolasjon, 150 mm i tilbygg. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra takplater fra 1996 som er lagt direkte over eksisterende pappshingeltak. Tilbygg mot nord har asfalttakbelegg som taktekking med innvendig Taknedløp, på tilbygg er det to lag med papp fra 1972 og 1996. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med separerte spill og takvann. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade: Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår hovedsakelig, nyere kledning på vestvegg. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Boligen er malt med linoljemaling, det bobler flere steder i kledningen. Når man maler over original linoljemaling som ble brukt den gang, skjer det at det oppstår blærer på grunn av varme. Det blir varmt, linoljen spaltes og det dannes en gass, velkjent problem. Ingen råteskader registrert i kledningen.

Vinduer: Boligen har trevinduer med koblaglass fra byggeår som er godt vedlikeholdt og nyere isolerte glass med 2 og 3-lags glass. Nyere vinduer i stue, kjøkken, tv-stue og vaskerom hovedsakelig.

Ytterdører: Boligen har malt hovedytterdør som er to-fløyet, malt balkongdør i tre som er to-fløyet med to-lags glass og enkel kjellerdør i tre.

Veranda og terrasser: Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 6 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 70 cm. Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 15 kvm med utgang fra stue, verandaen har delvis takoverbygg med blanke plastplater. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 80 cm. Veranda er bygget sammen med markterrasse mot vest på ca 21 kvm. Frittliggende markterrasse ved garasje mot sør på ca 15 kvm.

Garasje (2018) er oppført med betonggulv på grunn, støpte forskalingsblokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Garasje (1961) er oppført med belegningssteiner på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med enkle takstoler. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malt vippeport av tre. Strøm og lys innlagt.

Uthus er oppført med skiferheller på grunn, tilbygget vedskjul har trebjelkelag med trebord på gulv. Enkel fundamentering. Bygget er oppført med enkel trekonstruksjon med stående bordkledning. Hoveddelen har flatt tak med asfalttakbelegg som taktekking, tilbygget vedskjul har pulttak med decra/powertekk plater som taktekking. Strøm og lys innlagt i opprinnelig del.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen er oppført i 1956. Det foreligger byggegodkjente tegninger, datert 07.02.1956 og ferdigattest datert 13.09.1958 for den opprinnelige bygningsmassen.

Boligen er på slutten av 60-tallet tilbygget på eiendommens nordside. Det foreligger byggegodkjente tegninger fra Januar 1966 og ferdigattest for tilbygg datert 09.03.1970.

Det var gitt tillatelse til utvidelse og innkledning av veranda den 02.09.1994, det foreligger byggegodkjente tegninger datert 23.08.1994, og arbeidet er ferdigmeldt 05.07.1995.

Det er tre tilleggsbygninger på eiendommen.

Det er oppført én garasje på eiendommens nord-vestlige side. Det foreligger byggemelding datert 01.03.1961 samt byggegodkjente tegninger datert 13.03.1961.

Videre foreligger det byggegodkjente tegninger av campingvogngarasje datert 17.09.1971 og godkjenning for oppføring av garasje for campingvogn) datert 20.09.1971. Campingvogngarasjen benyttes i dag som uthus.

Det gjøres oppmerksom på at begge bygningene, både garasjen og campingvogngarasjen/uthuset er oppført helt/delvis over felles nabogrense, viser i den forbindelse til vedlagte kartutsnitt og omtale under avsnittet "Tomt".

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse to garasjene i Molde kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nevnte tiltak.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 05.10.2012 og ferdigattest for garasje datert 07.01.2013.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Iht. tegninger datert januar 1966 er det gjort følgende endringer i kjelleretasjen:
- Rom som i dag benyttes som soverom er byggegodkjent som hobbyrom/ikke utskutt (søknadspliktig tiltak)
- Rom som i dag benyttes som vinkjeller er byggegodkjent som ved og matbod (søknadspliktig tiltak)
- Del av kjellerstue benyttes i dag som vindfang. Vindfang er også noe utvidet (søknadspliktig tiltak)
- Rom som i dag benyttes som bod er byggegodkjent som ikke utskutt. (søknadspliktig tiltak)
- Gang er utvidet inn i rom byggegodkjent som ikke utskutt (søknadspliktig tiltak)

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Bruksendring i 1. etasje er godkjent av Molde kommune i brev datert 24.03.2026 (se vedlegg). Dette gjelder arbeidsrom som er gjort om til kjøkken samt rom for atelier som er omgjort til to soverom.

Oppvarming
Boligen har 2 stk teglsteinspiper fra byggeår, ildsted er kun montert på det ene pipeløpet. Gulvvarme på begge bad i 1. etasje. Varmepumpe i stue i hovedetasje.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
E, Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplan:
- Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025

Delareal 1 197 m2
KPHensynsonenavnS_130
KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal 1 197 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplan under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040, id: K202501

Reguleringsplan:
- Mindre vesentlig reg.endring del av gnr.26 bnr 169, Bolsøyvegen 8-10-12-14-16-18, id: 0474
- Langmyrv - Skogv - Frænav mellom Fjellbruv og Fuglsetbekken, id: 0166

Delareal 100 m2
Formål Kjørevei
Feltnavn Veg

Delareal 1 068 m2
Formål Boliger
Feltnavn Bolighus

- Bolsøyvegen / Østre Plassveg - Endring av planid 0269, 0253 og 0990, id: 202004

Delareal 5 m2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV

Reguleringsplan under bakken:
- E39 Julbøen - Molde, id: 202114

Delareal 751 m2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV

Delareal 446 m2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn o_SVT

Delareal 1 197 m2
RPHensynsonenavnH190
RPSikring Andre sikringssoner

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 309 325,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 237 298,-.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jørn Kjersheim og Karin Hjelvik Kjersheim

Heftelser og servitutter
Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 3565
Dato: 30.09.1971
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 5564
Dato: 30.09.1971
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 5568
Dato: 30.09.1971
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at innredet rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys i rom for varig opphold. Dette iht. tilstandsrapport. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 343,-
Fotograf kr. 5 200,-
Tilstandsrapport kr. 18 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Riksfjord Taksering AS
- Fotograf EFEKT
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og

hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 24.06.2025 av Hans Fredrik Riksfjord i Riksfjord Taksering AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:

Utvendig - Taktekking
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Radon
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Innvendige trapper
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1.etasje - Bad tilknyttet soverom - Overflater Gulv
Våtrom - 1.etasje - Bad tilknyttet soverom - Sluk, membran og tettesjikt

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmanns kommentar til areal: Enebolig: Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Det kan ikke utelukkes soverom og kjellerstue i kjeller er byggemeldt som tilleggsareal/boder, det er isåfall søknadspliktige tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas.
Krav for rom til varig opphold: Innredet rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Brannceller: Garasje er over 50 kvm (BTA) og er nærmere en 8 meter til annen bygninger uten brannskille konstruksjoner i garasjen. Garasje med bruttoareal over 50 kvm til og med 400 kvm må ha avstand minimum 8 meter til andre byggverk eller byggverkene må være skilt med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 60 (B 60) til sammen. Eller hver bygning kan bygges med EI 30, dvs garasje kan brenne i 30 min og bolig i 30 min uten at brann sprer seg, eller en av bygningene i 60 minutt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Følgende er bemerket i selgers egenerklæringsskjema:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Mindre lekkasje på hovedbad etter montering av blandebatteri ved renovering. Montering og reparasjon utført av Rørlegger Lange/Rørlegger 1 Molde. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Rørlegger Erling Lange/Rørlegger 1 Molde. Beskrivelse av arbeidet: Jobben ble ikke tilfredsstillende gjort i 2009. Nye drypp ble oppdaget uten å ha gjort skade. Rørlegger 1 Molde fullførte jobben i 2024.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009. Firmanavn: Rørlegger Lange, Molde. Beskrivelse av arbeidet: Alt opplegg av trykkvann og avløp på stort bad.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009. Firmanavn: MIFO. Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabler og el installasjon på i stort bad.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996. Firmanavn: MIFO. Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabel på lite bad.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: MIFO. Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av varmekabel. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996. Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av lite bad.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009. Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av stort
bad. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Hovedbadet er påført smøremembran og i det lille badet ble påført Heydi bitumen membran.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Taklekkasje på tilbygg/flatt tak. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglærtarbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996. Firmanavn: Blikkenslager Kåre Hjelvik
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt decratak på saltak og papp på flatt tak. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt decratak på saltak og papp på flatt tak sammen med blikkenslager.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Glassmester Rakvåg. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stort stuevindu. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu på kjøkken 2015 Skifte av vindu på vaskerom i hovedetasje i 2024.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Byggmester Rune Haltvik. Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny garasje 2013. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Beskrivelse av arbeidet: Maling av garasjer.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? Ja. Høy grunnvannstand observert i 1989. Fuktutslag på grunnmur øst utenfor vaskerom førte til avflassing av maling. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Beskrivelse av arbeidet: Gravd ny grøft langs grunnmur mot øst og sør, med bobleplast og tillagt grov masse. Avløpsgrøft ble senket (lagt dypere) med påfølgende senking av grunnvannstand under huset.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde. Beskrivelse av arbeidet: Har befart og vært rådgivende under utbedringen. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Beskrivelse av arbeidet: I samarbeid med faglært. Avløpet utbedret, terskel utenfor grunnmur senket og problemet med grunnvannstand opphørte. Ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på Øst og sørside.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Dårlig avløp registrert 1989. Feil tilknytning av avløpsrør ved grunnmur. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde. Beskrivelse av arbeidet: Besiktiget og rådgivende under arbeidet. Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Beskrivelse av arbeidet: Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde Beskrivelse av arbeidet: Besiktiget og rådgivende under arbeidet. Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009 Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde. Beskrivelse av arbeidet: Montering av vann og avløp på stort bad. 3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1996. Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde. Beskrivelse av arbeidet: Montering av vann og avløp på lite bad. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989. Beskrivelse av arbeidet: Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: I K Waage varmeteknikk. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe, ute og innedel.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben

fullført?: 2018. Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av vedovner som ikke er i bruk.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: I-elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med ny inntakskabel lagt i bakken. Innlagt strøm til garasje. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Graving for legging av ny inntakskabel i bakken.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Boligen ble påbygd i 1972. Overbygd veranda ble omgjort til TV-stue i 1993. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Godkjent påbygging i 1970. Overbygd veranda 1993.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Kjeller er oppusset i alle rom. Ingen av rommene er benyttet som soverom, stue, bad, kontor, kjøkken. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Oppstart 07.12.2009. Fikk aldri vite måleresultat (kan ikke se det på skjemaet).

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja. Tilstandsrapport fra Riksfjord taksering AS, juni 2025.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 30.06.25
- Selgers egenerklæringsskjema datert 18.09.25
- Bygningstegninger
- Ferdigattest datert 13.09.1958
- Opplysninger om pipe og ildsted
- Reguleringsplanforslag
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Eiendomsrapport
- Godkjenning planløsning datert 24.03.2026
- Tinglyst erklæring datert 30.091971
- Grunnkart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 01 911
Epost: nancy.pedersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


Vår sangbok








FILTER











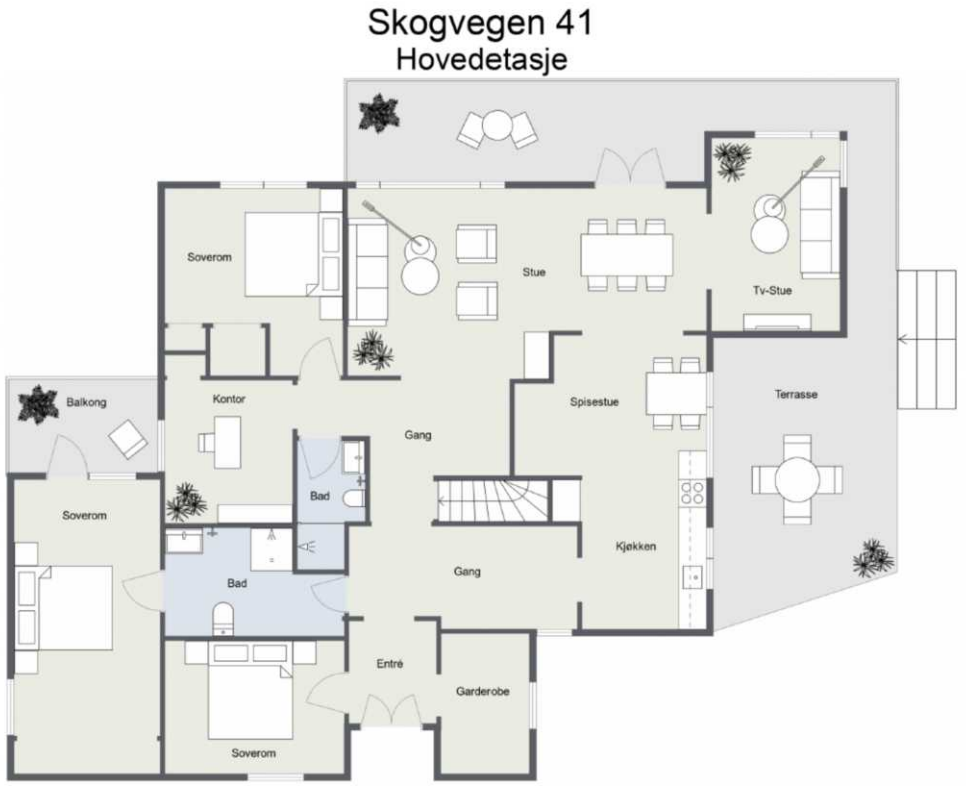








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning

Skogvegen 41

Underetasje



Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogvegen 41, 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-2132 **Referansenummer:** GC1297

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 1956 med krypkjeller under deler av boligen. Boligen fremstilles og være velholdt og godt vedlikeholdt. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår i hoveddelen. Tilbygg er oppført med flatt luftet tak med innvendig taknedløp. Loftbjelkelaget i hoveddelen er isolert med 100 mm isolasjon, 150 mm i tilbygg. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra takplater fra 1996 som er lagt direkte over eksisterende pappshingeltak. Tilbygg mot nord har asfalttakbelegg som taktekking med innvendig Taknedløp, på tilbygg er det to lag med papp fra 1972 og 1996. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med separerte spill og takvann. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår hovedsakelig, nyere kledning på vestvegg. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Boligen er malt med linoljemaling, det bobler flere steder i kledningen. Når man maler over original linoljemaling som ble brukt den gang, skjer det at det oppstår blærer på grunn av varme. Det blir varmt, linoljen spaltes og det dannes en gass, velkjent problem. Ingen råteskader registrert i kledningen.

Vinduer:
Boligen har trevinduer med koblaglass fra byggeår som er godt vedlikeholdt og nyere isolerte glass med 2 og 3-lags glass. Nyere vinduer i stue, kjøkken, tv-stue og vaskerom hovedsakelig.

Ytterdører:
Boligen har malt hovedytterdør som er to-fløyet, malt balkongdør i tre som er to-fløyet med to-lags glass og enkel kjellerdør i tre.

Veranda og terrasser:
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 6 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 70 cm.
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 15 kvm med utgang fra stue, verandaen har delvis takoverbygg med blanke plastplater. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 80 cm. Veranda er bygget sammen med markterrasse mot vest på ca 21 kvm. Frittliggende markterrasse ved garasje mot sør på ca 15 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Deler av boligen har støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre, deler av boligen hr krypkjeller med steingrunn. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:
Det er foretatt radonmålinger men det foreligger ikke dokumentasjon på målingene i fremlagt dokument fra Gammad. Verdiene var under grenseverdiene ifølge selger. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet,

Pipe/ildsted:
Boligen har 2 stk teglsteinpiper fra byggeår, ildsted er kun montert på det ene pipeløpet. Sotluker i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Rom under terreng:
Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd.

Krypkjeller:
Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot vest. Krypkjeller er tørr og fin på befaringsdagen. Utvendig adkomst under veranda med luke i grunnmuren.

Trapp:
Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1. etasje:
Vaskerommet er fra da boligen ble tilbygget i 1972, nyere gulvbelegg. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet og plater vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i rustfritt stål som er nedfelt i laminert benkeplate. Rommet har naturlig ventilering.

Bad tilknyttet soverom i 1. etasje:
Badet ble oppusset i 2009, selger har selv lagt membran og flis. Fagfolk på VVS og det elektriske. Private bilder fra selger som viser bilder av membran er fremvist takstmannen på befaringen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant med steinplate, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad i 1. etasje:
Badet ble oppusset i 1996, ingen dokumentasjon foreligger. Selger har selv lagt membran og flis. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og malt serietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Vaskerom i kjeller/underetasje:
Vaskerommet ble oppusset for ca 5 år siden av selger selv. Badet har

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt mur, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskapinnredning med nedfelt skyllekar, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Klikkvinyl på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Invita fra 1997. Kjøkkeninnredningen har finerte kirsebær fronter med benkeplate av stein og laminat. Integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg i kobber er hovedsaklig av eldre årgang. Til badet i hovedetasje som ble pusset opp i 2009 er det rør-i-rør opplegg med fordelerskap plassert på vegg i hobbyrom/kjellerstue uten avrenning til rom med sluk eller annen kompenserende løsning. Stoppekran i vaskerom. Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår og plastrør av nyere årgang. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

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

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

Varmtvannstank:
Ca. 300 liters varmtvannstank fra 2016, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

El-anlegg:
Renoverte sikringsskap i 2014 og nytt inntak, arbeid utført av iElektro. To sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering:
Drenering fra byggeår hovedsakelig av ukjent omfang/utførelse, grunnmurene er smurt med asfaltpåstrykning/goudron. Ifølge selger ble det lagt ny dreining på østvegg, samt sørvegg fra hushjørne mot sørøst frem til veranda mot sør. Ny drenering er oppført med drensledninger i plast, grunnmursplast og tilbakefylt med stedlige masser.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein, trolig støpt rett på fjell, tilbygget er trolig oppført med armert betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Vann og avløpsledninger er ifølge selger i plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

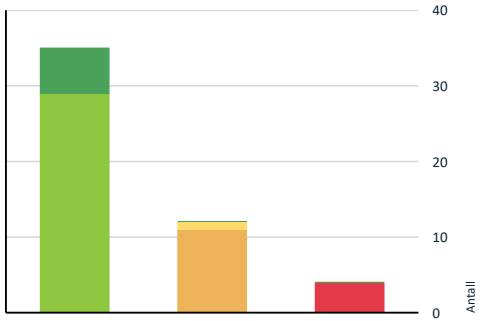
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Det kan ikke utelukkes soverom og kjellerstue i kjeller er byggemeldt som tilleggsareal/boder, det er isåfall søknadspliktige tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Sammendrag av boligens tilstand

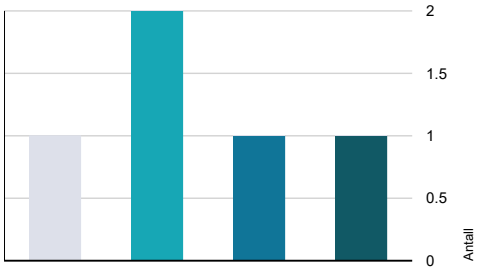
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad tilknyttet soverom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1.etasje > Bad tilknyttet soverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra takplater fra 1996 som er lagt direkte over eksisterende pappshingeltak. Tilbygg mot nord har asfalttakbelegg som taktekking med innvendig Taknedløp, på tilbygg er det to lag med papp fra 1972 og 1996.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har oppnådd over halvparten av forventet tekniske levetid i ut i fra
levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst 50 år. Levetid for stålplate
tak generelt er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid.

Pappshingel er langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Levetid for pappshingel tak er satt til 20-30 år. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Asfalttakbelegg er med stor sannsynlighet langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Levetid for asfalttakbelegg tak er satt til 15-35 år. Restlevetiden er usikker.

Det er påvist noe mose på taket, spesielt mot nord. Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekkingen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekkingen over tid.


Oversiktsbilde.


Oversiktsbilde.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med separerte spill og takvann. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår hovedsakelig, nyere kledning på vestvegg. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Boligen er malt med linoljemaling, det bobler flere steder i kledningen. Når man maler over original linoljemaling som ble brukt den gang, skjer det at det oppstår blærer på grunn av varme. Det blir varmt, linoljen spaltes og det dannes en gass, velkjent problem. Ingen råteskader registrert i kledningen.

MERK:
Musesperre er ikke montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår i hoveddelen. Tilbygg er oppført med flatt luftet tak med innvendig taknedløp. Loftbjelkelaget i hoveddelen er isolert med 100 mm isolasjon, 150 mm i tilbygg. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe dårlig lufting i fra rafter, selger har boret hull i asfaltplater med hulllene er småe.

Selger har endret på to bærevegger i stue/kjøkken, det er lagt opp 2 stk dragere i kaldloftet, dette er ikke omsøkt. Arbeider fremstilles og være fagmessig utført og ikke vurdert til fare for svikt eller kollaps.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

På vinterstid vil snø kunne smelte på taket, snø som smelter blir til vann å renner ned langs taket å fryser til is i takrennene. Det vil kunne bli istapper i takrenner om vinteren i følge av redusert lufting og luftlekkasjer. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig luting av loft konstruksjonen og gå over damsperre og isolasjon.


Oversiktsbilde


Oversiktsbilde.


Gamle fuktskjolder i undertaket, ikke utslag på fult. Stammer trolig fra før ny taktekking ble lagt.


Begrenset lufting fra rafter, det er borret småe hull, hullene bør være større.

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med koblaglass fra byggeår som er godt vedlikeholdt og nyere isolerte glass med 2 og 3-lags glass. Nyere vinduer i stue, kjøkken, tv-stue og vaskerom hovedsakelig.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør som er to-fløyet, malt balkongdør i tre som er to-fløyet med to-lags glass og enkel kjellerdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 6 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 70 cm.

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 15 kvm med utgang fra stue, verandaen har delvis takoverbygg med blanke plastplater. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 80 cm. Veranda er bygget sammen med markterrasse mot vest på ca 21 kvm.

Frittliggende markterrasse ved garasje mot sør på ca 15 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Heve rekkverk for å unngå fallulykker anbefales.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Deler av boligen har støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre, deler av boligen hr krypkjeller med steingrunn. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.Etasje:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm. avvik. 6 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger men det foreligger ikke dokumentasjon på målingene i fremlagt dokument fra Gammad. Verdiene var under grenseverdiene ifølge selger. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet,

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 når det ikke er fremlagt dokumentasjon på målingene.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

i henhold til beskrivelse over.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk teglsteinpiper fra byggeår, ildsted er kun montert på det ene pipeløpet. Sotluker i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i kjellerstue/hobbyrom mot nordøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 15,1 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Det er montert grunnmursplast mot grunnmur fra innside. Isolert med glava utenpå der igjen. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Krypkjeller

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot vest. Krypkjeller er tørr og fin på befaringsdagen. Utvendig adkomst under veranda med luke i grunnmuren.

Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.



Fuktmåling i etasjeskiller. Tørre verdier på beafringen.



Oversiktsbilde.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra da boligen ble tilbygget i 1972, nyere gulvbelegg. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet og plater vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i rustfritt stål som er nedfelt i laminert benkeplate. Rommet har naturlig ventilering.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet og plater vegger og malte plater i innvendig tak.

MERK:
Veggene er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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. Fall/høydeforksjell i henhold til krav for vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har soil/støpejernsluk fra byggeår med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er skåret rundt sluken, ikke tett løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3:
Vinylbelegg er skåret rundt sluk, ikke klemt bak klemring, utett løsning.

TG3;
Det er ikke membran på vegger bakk skyllekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3 er satt Iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Standard (N3600). Kostnadsestimat er satt for montering av ny plastsluk, samt legging av nytt gulvbelegg og våtromsplater på vegger bak skyllekar. Våtrommet har fungert med dagens løsning, men det må påregnes en totalrenovering av våtrommets vanntette sjikt med bakgrunn i påviste avvik.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.

Tilstandsrapport



Ikke tettesjikt/membran på vegger ved skyllekar.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar i rustfritt stål som er nedfelt i laminert benkeplate.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

Generell

Badet ble oppusset i 2009, selger har selv lagt membran og flis. Fagfolk på VVS og det elektriske. Private bilder fra selger som viser bilder av membran er fremvist takstmannen på befaringen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant med steinplate, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt panel i innvendig tak.

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 14 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Fallet er kun lagt lokalt ved sluken, resterende gulv er flatt. Det er smurt membran oppkant ved begge dørterskelene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til skader. Har fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk.

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant med steinplate, vegghengt toalett og badekar.

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1.ETASJE > BAD TILKNYTTET SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 1996, ingen dokumentasjon foreligger. Selger har selv lagt membran og flis. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og malt serietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis og malt strietapet på vegger. Malt glatt innvendig tak.

MERK:
Veggene med strietapet er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist i dusjsone. Jevnt fall på hele gulvet, rommet har to sluker. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel. Bra med lokalfall rundt sluk i dusjen. Fall i henhold til dagens krav.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluker, ifølge selger er det membran av den gamle typen, svart klister duk.

Vegger med strietapet har ikke membran/tettesjikt etter dagens krav i områder definert som våtsone, NS 3600 krever ikke bedre en TG3 på forholdet. Ingen skader registrert ifølge av avviket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Veggene med strietapet i våtsone er ikke bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. NS 3600 krever ikke bedre enTG3 på forholdet. Ingen skader registrert ifølge av avviket.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport

Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.

Kostnadsestimat er satt for full renovering av rommet.

TG3 er satt Iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Standard (N3600). Våtrommet har fungert med dagens løsning, men det må påregnes en totalrenovering av våtrommets vanntette sjikt med bakgrunn i påviste avvik.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i dusj.



Sluk under baderomsinnredning

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppusset for ca 5 år siden av selger selv. Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt mur, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskapinnredning med nedfelt skyllekar, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft ventil i vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegger og malt mur.

MERK:
Veggene ved dusjkabinett er ikke utført med godkjent membran/tettesjikt. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

Baderomsplatene er montert uten sokkellist i områder definert som våtsone. Montering av platene er ikke gjort etter montering anvisning fra produsent. Bunnlist er et krav i henhold til Sintef-godkjenning for platene, og i henhold til monteringsanvisningen helt tilbake til 1988. Legge egnet fugemasse under endeved av våtromsplater for å forhindre fuktopptak i endeved anbefales som tiltak, ettermontere bunnlist krever ettermontering av plater og er ikke særlig hensiktmessig. Ingens skader påvist i følge av avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv uten gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Fall i henhold til krav for vaskerom.

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

TG3:
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsone ved dusj uavhengig av om det dusjes i tett dusjkabinett eller ikke. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede. Malt mur/betong er ikke godkjent tettesjikt i område definert som våtsone. Membran kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polytylenfolie.

TG2:
Det er ikke synlig membran klemt under klemringen i sluken, ytterligere undersøkelser må foretas.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk.



Området ved dusjkabinett, 1 meter i begge retninger er definert som våtsone. Veggene er av malt betong og er ikke godkjent som tettesjikt/membran. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 på forholdet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med benkeskapinnredning med nedfelt skyllekar, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft ventil i vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Klikkvinyl på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Invita fra 1997. Kjøkkeninnredningen har finerte kirsebær fronter med benkeplate av stein og laminat. Integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

MERK:
Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg i kobber er hovedsaklig av eldre årgang. Til badet i hovedetasje som ble pusset opp i 2009 er det rør-i-rør opplegg med fordelerskap plassert på vegg i hobbyrom/kjellerstue uten avrenning til rom med sluk eller annen kompenserende løsning. Stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Den tekniske levetiden for disse kobberrørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannskap med rør-i-rør tilknyttet bladet i hovedetasje som ble pusset opp i 2009. Skapet har ikke avrenning til rom med sluk eller annen kompenserende løsning. Avviket utgjør TG3.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår og plastrør av nyere årgang. 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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank fra 2016, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Renoverte sikringsskap i 2014 og nytt inntak, arbeid utført av iElektro. To sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger.

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, mye er skiftet ut.

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

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

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at store deler av anlegget er av eldre årgang og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår hovedsakelig av ukjent omfang/utførelse, grunnmurene er smurt med asfaltpåstrykning/goudron. Ifølge selger ble det lagt ny dreining på østvegg, samt sørvegg fra hushjørne mot sørøst frem til veranda mot sør. Ny drenering er oppført med drensledninger i plast, grunnmursplast og tilbakefylt med stedlige masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast mangler klemlist. Manglende klemlist kan medføre at vann/fukt trekker bak mellom grunnmursplast og grunnmur og øker fuktbelastningen på grunnmur som igjen kan medføre skader/fuktskader.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein, trolig støpt rett på fjell, tilbygget er trolig oppført med armert betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Vann og avløpsledninger er ifølge selger i plast. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

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

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med skiferheller på grunn, tilbygget vedskjul har trebjelkelag med trebord på gulv. Enkel fundamentering. Bygget er oppført med enkel trekonstruksjon med stående bordkledning. Hoveddelen har flatt tak med asfalttakbelegg som taktekking, tilbygget vedskjul har pulttak med decra/powertekk plater som taktekking. Strøm og lys innlagt i opprinnelig del.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

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, støpte forskalingsblokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med belegningssteiner på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med enkle takstoler. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malt vippeport av tre. Strøm og lys 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

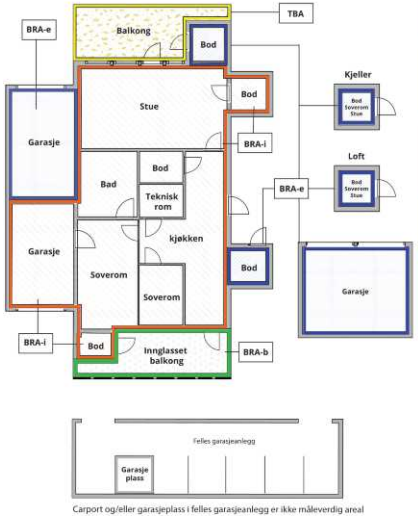
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	162			162	57
Kjeller	91			91	
SUM	**253**				**57**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vaskerom, Vindfang, Soverom, Soverom, Soverom, Bad tilknyttet soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Hall, TV-stue		
Kjeller	Soverom, Gang m/trapp, Bod, Bod, Gang, Gang, Vaskerom, Hobbyrom/kjellerstue, Entré		

Kommentar

Krypkjeller har ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Det kan ikke utelukkes soverom og kjellerstue i kjeller er byggemeldt som tilleggsareal/boder, det er isåfall søknadspliktige tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 202:
Skiftet reduksjonsventil. Arbeid utført av Molde VVS, faktura foreligger.

2024:
Installasjon av varmepumpe. Arbeid utført av Waage Varmeteknikk, faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/lager	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er over 50 kvm (BTA) og er nærmere en 8 meter til annen bygninger uten brannskille konstruksjoner i garasjen. Garasje med bruttoareal over 50 kvm til og med 400 kvm må ha avstand minimum 8 meter til andre byggverk eller byggverkene må være skilt med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 60 (B 60) til sammen. Eller hver bygning kan bygges med EI 30, dvs garasje kan brenne i 30 min og bolig i 30 min uten at brann sprer seg, eller en av bygningene i 60 minutt.

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	239	14
Uthus	0	23
Garasje	0	49
Garasje	0	17

Kommentar

Enebolig

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

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

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Gerd Karin Hjelvik Kjersheim	Kunde
	Jørn Kjersheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	274		0	1196.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogvegen 41

Hjemmelshaver
Kjersheim Gerd Karin Hjelvik, Kjersheim Jørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde, rett nedenfor Romsdal videregående skole. Det er gangavstand til barneskole og barnehage, og nærhet til Moldemarka og Molde sentrum. Området har god bussforbindelse og kort vei til dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenareal, skiferheller, belegningssteiner, singel, prydbusker, asfaltert gårdsplass etc. Utebod og to garasjebygg på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
330 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger har fylt ut egenerklæring fra Norsk takst før beafringen, dokumentet er ikke signert av selgere.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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.

Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 274
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GC1297

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørn Kjersheim

Gerd Karin Hjelvik Kjersheim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1988
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogvegen 41
6415 Molde

1506-26/274/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Mindre lekkasje på hovedbad etter montering av blandebatteri ved renovering.
Montering og reparasjon utført av Rørlegger Lange/Rørlegger 1 Molde

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørlegger Erling Lange/Rørlegger 1 Molde

Beskrivelse av arbeidet: Jobben ble ikke tilfredsstillende gjort i 2009. Nye drypp ble oppdaget uten å ha gjort skade. Rørlegger 1 Molde fullførte jobben i 2024.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Rørlegger Lange, Molde
   Beskrivelse av arbeidet: Alt opplegg av trykkvann og avløp på stort bad.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: MIFO
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabler og el installasjon på i stort bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: MIFO
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabel på lite bad.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: MIFO
   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av varmekabel

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av lite bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av stort bad

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hovedbadet er påført smøremembran og i det lille badet ble påført Heydi bitumen membran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Taklekkasje på tilbygg/flatt tak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   Firmanavn: Blikkenslager Kåre Hjelvik

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt decratak på saltak og papp på flatt tak.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt decratak på saltak og papp på flatt tak sammen med blikkenslager.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Glassmester Rakvåg

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stort stuevindu

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu på kjøkken 2015 Skifte av vindu på vaskerom i hovedetasje i 2024

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Byggmester Rune Haltvik

   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av ny garasje 2013

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av garasjer

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Høy grunnvannstand observert i 1989. Fuktutslag på grunnmur øst utenfor vaskerom førte til avflassing av maling.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

   Beskrivelse av arbeidet: Gravd ny grøft langs grunnmur mot øst og sør, med bobleplast og tillagt grov masse. Avløpsgrøft ble senket (lagt dypere) med påfølgende senking av grunnvannstand under huset.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

   Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde

   Beskrivelse av arbeidet: Har befart og vært rådgivende under utbedringen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: I samarbeid med faglært. Avløpet utbedret, terskel utenfor grunnmur senket og problemet med grunnvannstand opphørte. Ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Øst og sørside

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Dårlig avløp registrert 1989. Feil tilknytning av avløpsrør ved grunnmur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde

Beskrivelse av arbeidet: Besiktiget og rådgivende under arbeidet. Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

   Beskrivelse av arbeidet: Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde

Beskrivelse av arbeidet: Besiktiget og rådgivende under arbeidet. Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vann og avløp på stort bad.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

   Firmanavn: Rørlegger Erling Lange, Molde

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vann og avløp på lite bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

   Beskrivelse av arbeidet: Avløpet utbedret, ny sluk og nye rør. Kjeller er nå registrert som tørr.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: I K Waage varmeteknikk

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe, ute og innedel.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av vedovner som ikke er i bruk.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: I-elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med ny inntakskabel lagt i bakken. Innlagt strøm til garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Graving for legging av ny inntakskabel i bakken.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Boligen ble påbygd i 1972.
Overbygd veranda ble omgjort til TV-stue i 1993.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Godkjent påbygging i 1970.
Overbygd veranda 1993.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Kjeller er oppusset i alle rom. Ingen av rommene er benyttet som soverom, stue, bad, kontor, kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Oppstart 07.12.2009
Fikk aldri vite måleresultat (kan ikke se det på skjemaet).

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Tilstandsrapport fra Riksfjord taksering AS, juni 2025.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

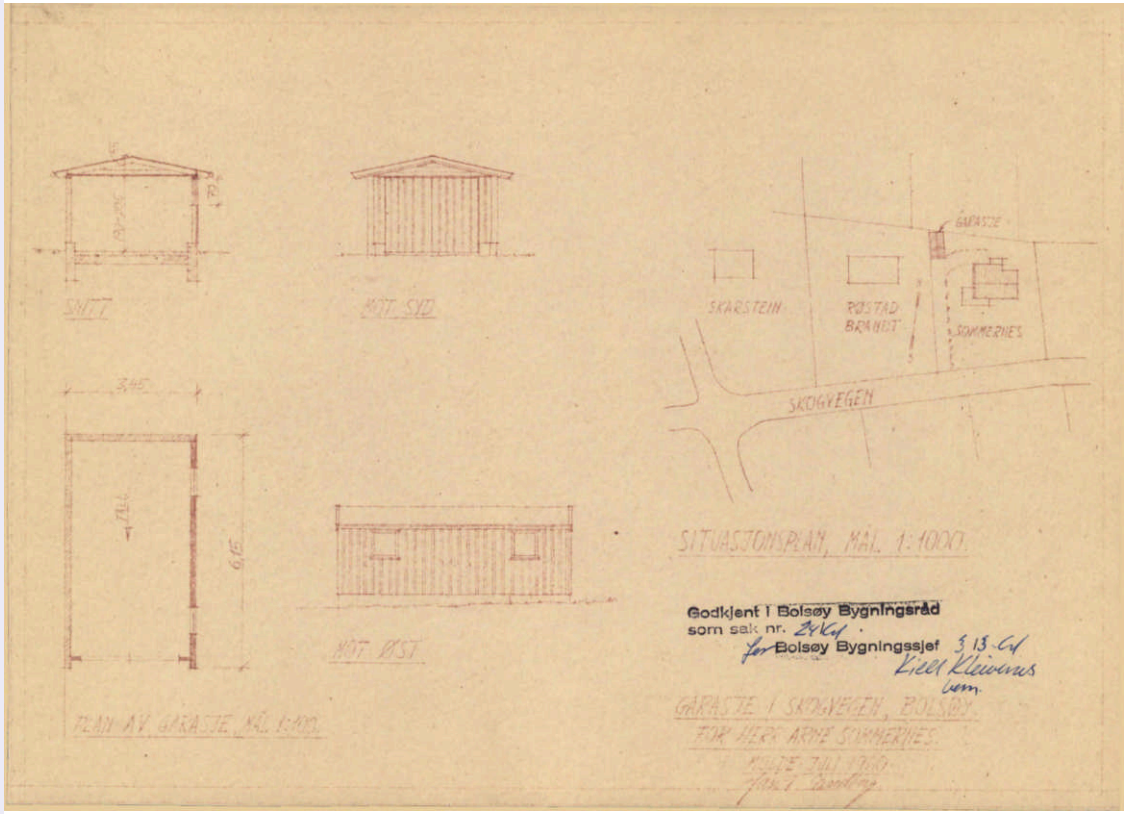
Bolig selges med boligselgerforsikring

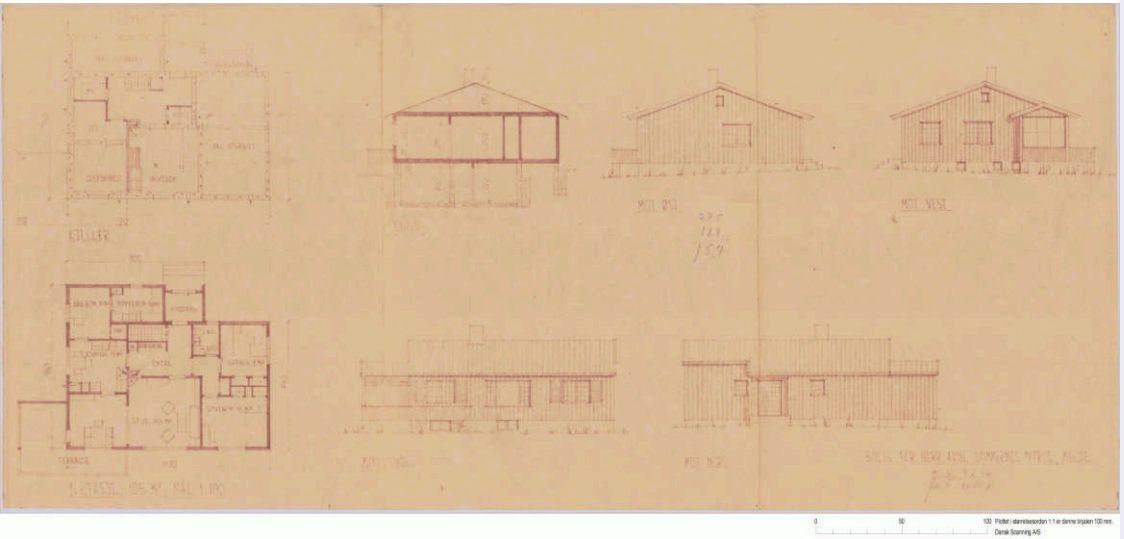
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

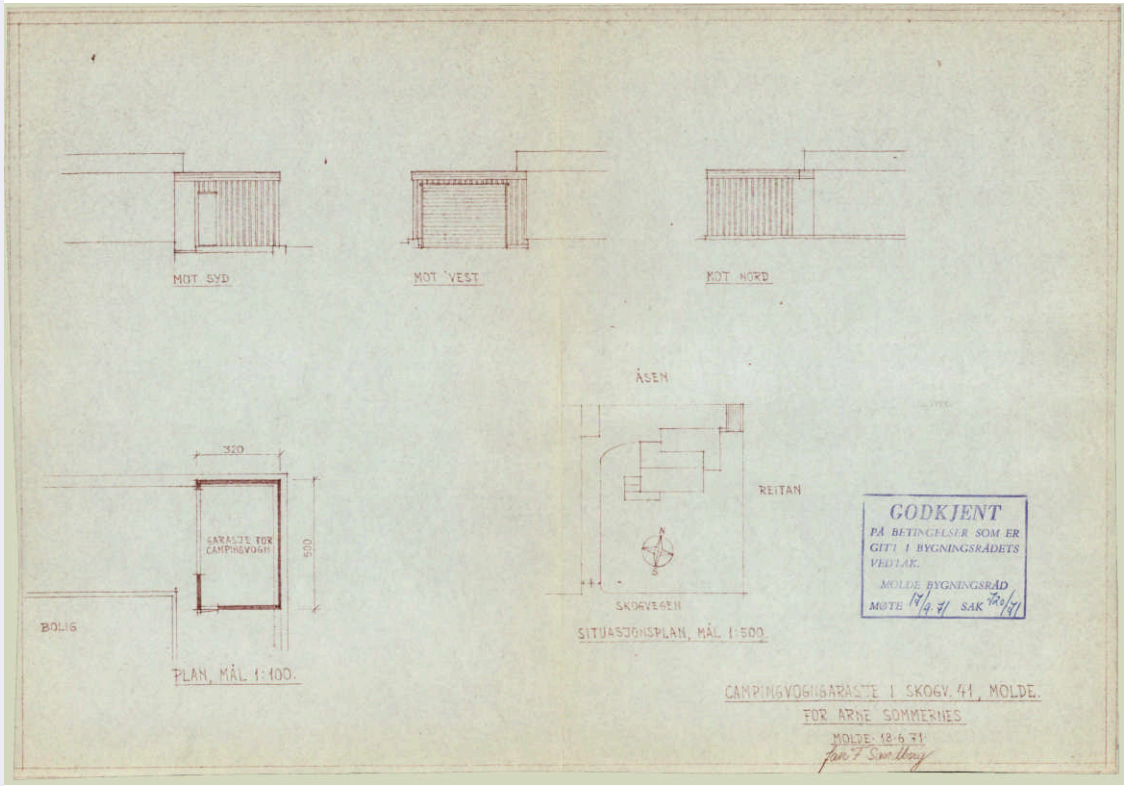
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

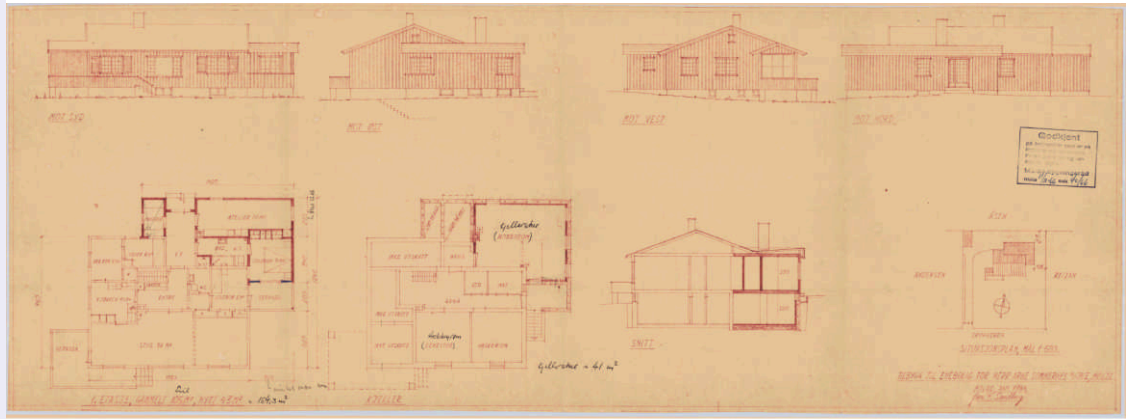
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



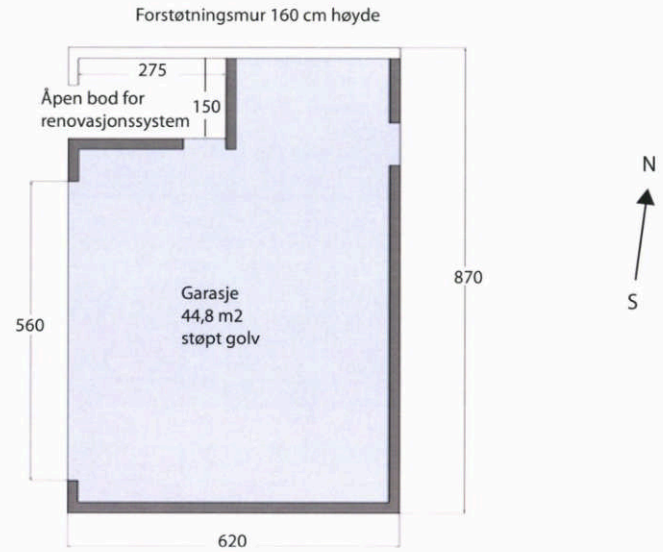



MOT SYD
MOT VEST
MOT NORD
ÅSEN
320
500
GARASJE FOR CAMPINGVOGN
REITAN
SKOGVEGEN
BOLIG
PLAN, MÅL 1:100.
SITUASJONSPLAN, MÅL 1:500
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 17/9-71 SAK 720/71
CAMPINGVOGNGARASJE I SKOGV. 41, MOLDE.
FOR ARNE SOMMERNES
MOLDE 12-6-71
Jan F Svalberg

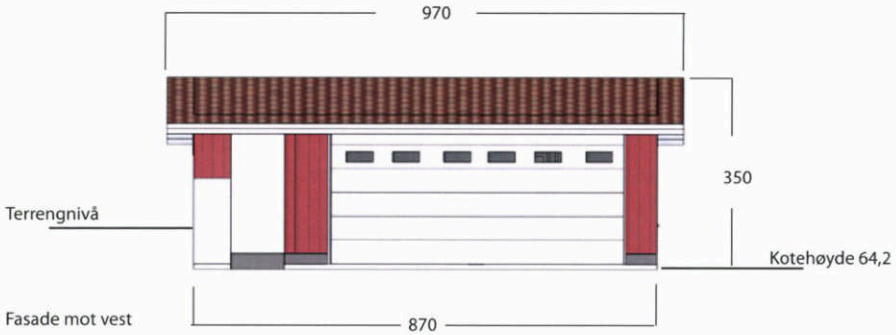

Skogvegen 41
Vaskerom
4.75 m²
Vindfang
4.67 m²
Soverom
10.11 m²
Soverom
18.36 m²
Bad
6.82 m²
Gang/hall
Kjellertrapp
2.40 m²
3.44 m²
Bad
Soverom
9.62 m²
Kjøkken
6.13 m²
Veranda
.29 m
Vedovn
Soverom
13.73 m²
66.98 m²
Stue
TV-stue
10.64 m²



Garasje Skogveien 41
Gnr/Bnr: 26/274
Målestokk 1:100



Grunnplan
BYA: 53.9 m2
BRA: 48,9 m2

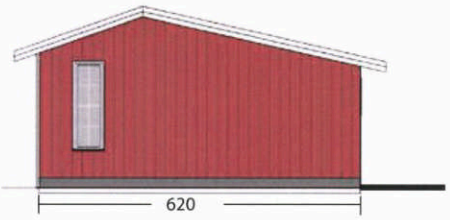


Fasade mot vest

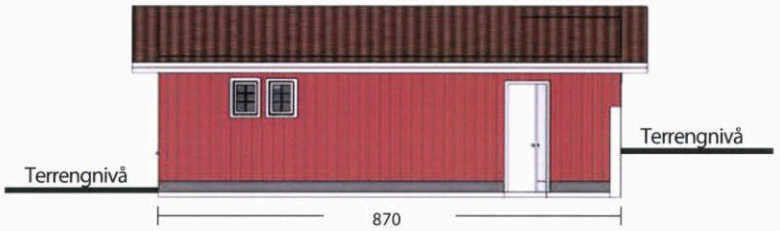
Garasje Skogveien 41
Gnr/Bnr: 26/274
Målestokk 1:100



Fasade mot nord



Fasade mot sør

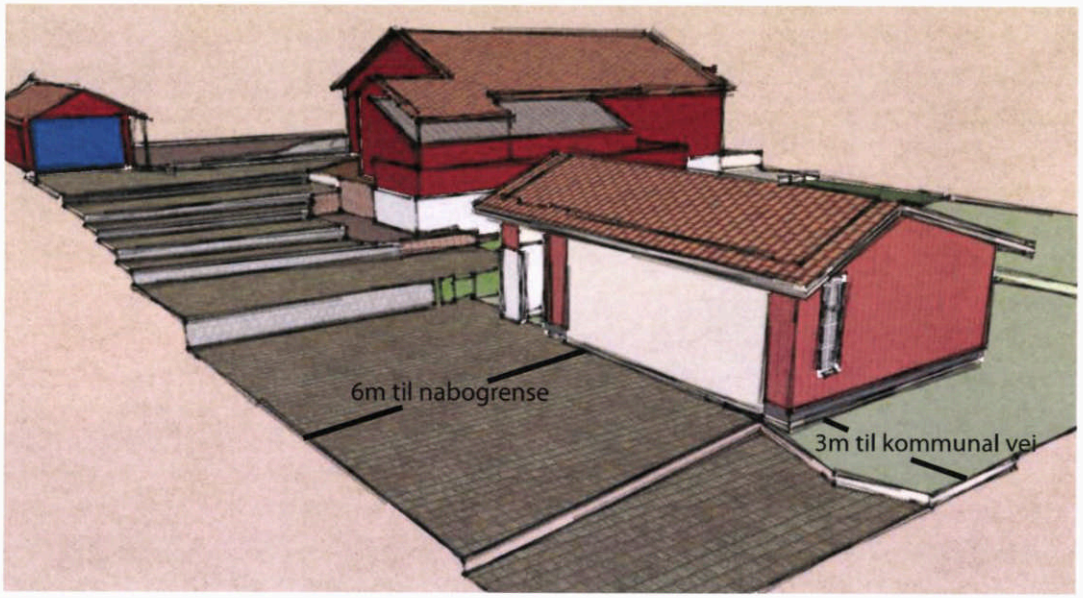


Fasade mot øst

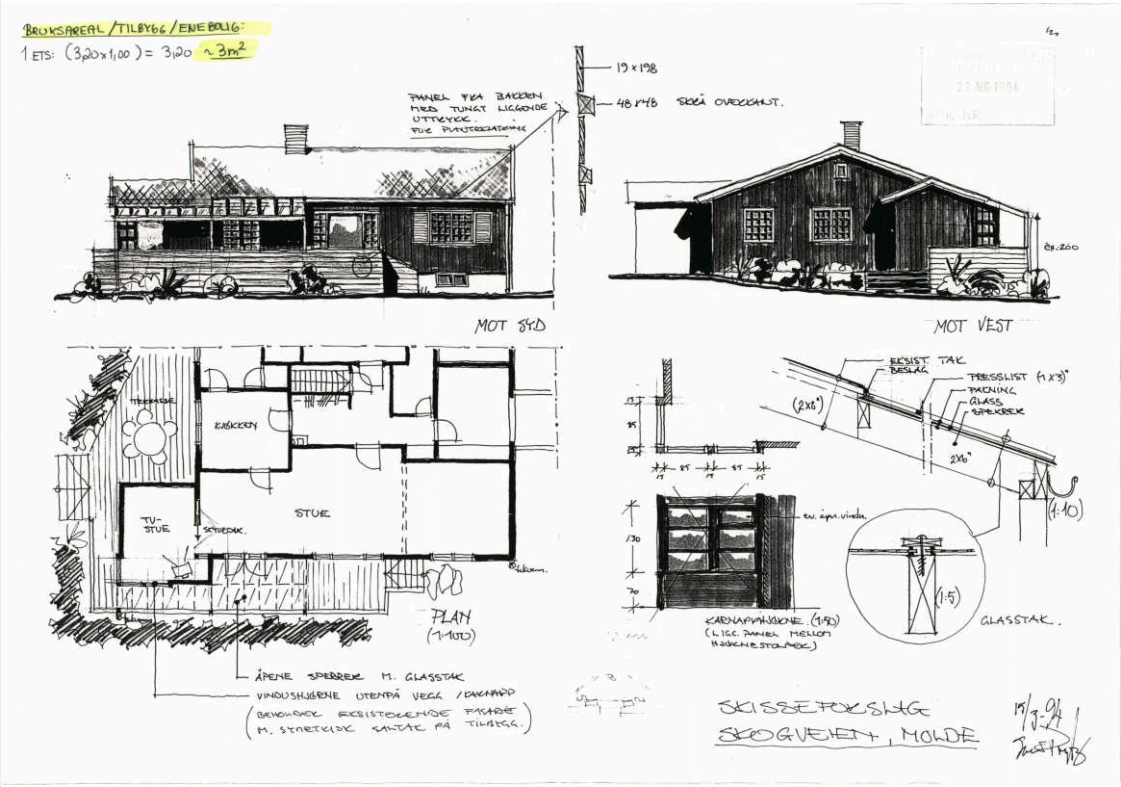
Kledning: stående bordkledning, malt som på hovedbygg
Taktekking: Decra eller tilsvarende som på hovedbygg
Forstøtningsmur mot nord, malt som grunnmur på hovedbygg
Vinduer i samme stil som på hovedbygg
Åpen liggende kledning over bod for renovasjonssystem

Skogveien 41
5.10.- 2012

Skogvegen 41
Terrengmodell av garasje, sett fra S V



Skogvegen 41
8.10.-2012



MOLDE KOMMUNE

Jørn Kjersheim
Skogvegen 41
6415 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	HENV-25/00695-4	Andreas Hellandsvik Forsland	03.07.2025

26/274, Svar på henvendelse om gjennomførte innvendige endringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 26 / 274 / 0 / 0
Innsender: Jørn Kjersheim

Det ser ut som fra innsendte tegninger at tilleggsdel (arbeidsrom) er gjort om til hoveddel (kjøkken). Dette er en søknadspliktig endring. Rom for atelier (tilleggsdel) er også omgjort til 2 soverom (hoveddel). Dette er søknadspliktig.

Endring av bærende konstruksjoner er søknadspliktig med krav om ansvar.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Andreas Hellandsvik Forsland. Vennligst oppgi saksnummer HENV-25/00695 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Andreas Hellandsvik Forsland
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

11. februar 1966.

SAK nr. 40/66.

Tilbygg til våningshus på eiendommen 26/8 i Skogvegen.

Anmelder: Jan F. Sandberg.
Byggherre: Ingjerd Sommernes.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av tilbygg med grunnflate 43 m² i 1 etasje på eiendommen gnr. 26, f.nr. 8 i Skogvegen, Molde.

Vedtak:

Byggemelding med tegninger godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter og på følgende vilkår:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4,- m, må det forelegges erklæring fra naboen om at han ikke vil bebygge sin eiendom uten at det blir lovlig avstand til nabogrensene, kfr. bygningsloven § 70.
2. For baderom og W.C. skal det være vanntett golv, eller vanntett belegg, det første med tilstrekkelig fall og avløp, kfr. forskriftene kap. 44 § 3.
3. Fra baderom og W.C. må det være tilfredsstillende ventilasjon med avtrekk over tak, kfr. forskriftene kap. 49.
4. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskrifter for piper og ildsteder.
5. For innvendig takmedløp bør legges varmekabel.

Før arbeidet tar til, må følgende være ordnet:

6. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet og denne må underskrive byggeanmeldelsen, kfr. bygningsloven § 98, punkt 2.
7. De bestemte gebyrer må innbetales til bygningssjefens kontor.
8. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingstillatelse av bygningsvesenet, kfr. bygningsloven § 99.
9. Bygningskontrollen må varsles for kontrollmålinger.

Fr. Wold Erlandsen T. Haukebø J. Hovdhaugen
R. Holmen S. Hustad

Sendes fru Ingjerd Sommernes, Fuglset, Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, den 15. februar 1966.

Otto Nøst

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 17. september 1971

Sak 720/71 Oppføring av garasje for Campingvogn i Skogvegen 41.

Anmelder : Jan F. Sandberg
Byggherre: Arne Sommernes.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje for Campingvogn, med grunnflate 16 m2 på eiendommen Skogvegen 41 i Molde.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Garasjen må ikke komme nærmere bygg på naboeiendommen enn 8.- meter, da den er sammenbygd med våningshuset.
2. Bygget tillates kun for garasje til campingvogn og ikke til bil.
3. Garasje skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Kfr. forskriftenes kap. 38:532.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
5. De vedlagte erklæringer fra Reitan og Åsen må underskrives med 2 vitterlighetsvitner og tinglyses som heftelse på eiendommene.
6. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
   Gerhard Hestad godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tora Haukebø W. Wilkens K. Heggem O. Strandebø

O. Nøst bygningssjef **P. Jenssen avd.ing.**

Sendes herr Arne Sommernes, Skogvegen 41, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 20. september 1971.

Otto Nøst

Gjeldende servitutter:

Molde den 2. august 19 56

Arne Sommernes
byggherre.

Jan F. Sandberg
anmelder.

Adresse: .....

Adresse: .....

.....
ansvarshavende.

Adresse: .....

Bolsøy Bygningsråd, møte 5. september 1956.
Jnr. 89/56.

Jan Sandberg, byggemelding på enebolig ved Skogvegen, Fuglset for herr Arne Sommernes.

Vedtak:

Planen godkjennes under forutsetning av at Bygningsforskriftenes bestemmelser blir etterfulgt.
Ansvarshavende for grunnarbeide og tømmer- og snekkerarbeide må underskrive ansvarserklæring før arbeidet påbegynnes.

Rett utskrift.

E. Hansen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Bolsøy bygningsråd. Møte på Ingeniørkontoret 1/3 -61.

Sak 24/61.

Byggemelding vedlagt tegning og situasjonsplan for garasje i Skogvegen fra Arne Sommernes. Garasjen skal oppføres i grensen mot Dagfinn Røstad og Arne Åsen og naboerklæringer er vedlagt.

Vedtak:

Planen godkjennes. Alt arbeid må utføres i samsvar med lov og byggeforskrifter:

Rett utskrift:
Kjell Kleivenes

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Jørn Kjersheim
Skogvegen 41
6400 Molde

Arkiv:	Sak:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Molde:
26/274			Arnold Askeland	2. september 1994

Vedrørende gjenkledning av overbygd veranda

Vi har mottatt Deres "melding om mindre byggearbeider på boligeiendom" datert 17. april 1994 (mottatt 23. august) om gjenkledning av overbygd veranda. Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens (plb) § 86 a, kfr. også bygge-forskriftenes (BF) kap. 15.

Følgende forutsetninger må oppfylles:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med bygningsloven, herunder gjeldende reguleringsbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgiving.

2. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m.

3. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Med hilsen

Trond Lage Edvardsen

Arnold Askeland

Vedlegg: Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 2 til byggetillatelser. Boliger", datert 01.04.93

Kontoradresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:
Rådhuset	Postboks 53	71 21 92 00	71 25 78 89
6400 MOLDE	6401 MOLDE		

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 13/3

Jørn Kjersheim
Skogvegen 41
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/4949-0	Mona Aagaard-Nilsen	26/274	07.01.2013

Dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 26 bnr. 274, Skogvegen 41

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 26 / 274	Byggested: Skogvegen 41, 6415 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Nybygg garasje
Søker:	Tiltakshaver: Jørn Kjersheim
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting: 25 % BYA
Bruksareal*): 45 m^2	
Bebygd areal*): 54 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 12.12.12 om tillatelse til oppføring av garasje. Saken var komplett for behandling den 04.01.13.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen hva angår byggegrense mot veg og størrelse på garasjen med følgende begrunnelse (hovedpunkter gjengitt):
- Mest mulig hensiktsmessig plassering av garasje på tomt
- Ønsker dobbel garasje, da blir 40 m^2 for lite

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1502-0166, mindre vesentlig reg.endring for området nord for Langmyrvn., Skogvn, mv., regulert til bolig.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger ikke uttalelser og merknader til omsøkte tiltak.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan hva angår formål, men i strid med planen hva angår byggegrense mot veg og garasjens størrelse.

Kopi til:
Ole Steinsvoll

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 20.06.2024. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering av pipe.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Nesset. Arealformål er Boligområde.
Naboer
Tiltaket gjelder innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk og det er i henhold til byggesaksforskriften § 5-2 femte ledd ikke krav om nabovarsel i denne typen saker.

Byggeprosjektet
Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med planen.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn.

Sikkerhet mot fare
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire fra NVE atlas.

Tiltaket er innvendig teknisk installasjon ved piperehabilitering og krever ikke utgreiing.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen. Foretak kan ikke starte arbeidet med tiltaket før erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar.

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Molde brann- og redningstjeneste.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: LINEME

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2018/3615	63817/2018

Byggested
Skogvegen 41, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	274		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Jørn Kjersheim Skogvegen 41 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	07.01.2013	DS 13/3

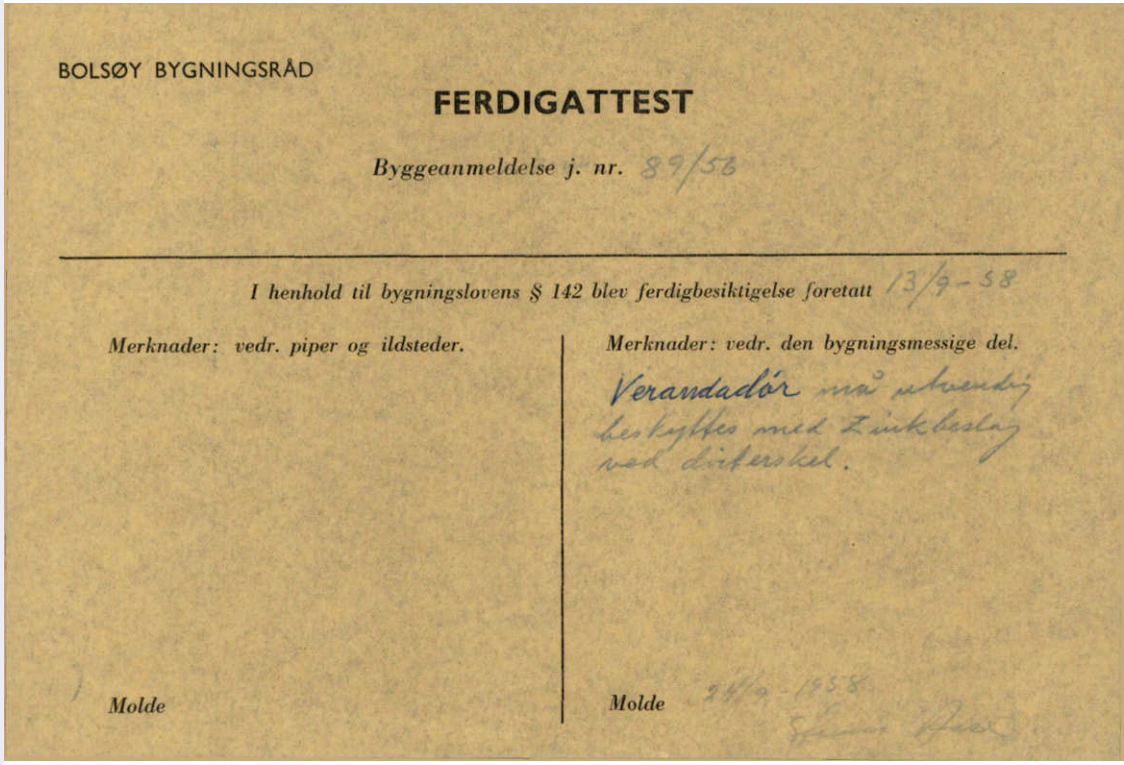
Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av garasje

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 21.11.2018. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	10.12.2018	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



BOLSØY BYGNINGSRÅD

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse j. nr. 89/58

I henhold til bygningslovens § 142 blev ferdigbesiktigelse foretatt 13/9-58

Merknader: vedr. piper og ildsteder.

Molde

Merknader: vedr. den bygningsmessige del.

Verandadør må utvendig beskyttes med Zinkbeslag ved dørterskel.

Molde 24/9-1958

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

MOLDE, den 9/3-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted (Skogvegen 41), gnr.26 bnr.16 f.nr.8.

Journalnr.

Arbeidets art Tilbygg (grunnfl. 43 m2 i 1 etasje).

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Bolig.

Byggherre Ingjerd Sommernes.

Byggmelder Jan F. Sandberg.

Ansvarshavende Gerhard Hestad.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Otto Vist.
Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Tidl.26 16 8)

G.nr. 26	Br.nr. 274	F.nr.	L.nr. B 968	Ptk.nr.	Pag.	Kartbl.							
Skyld. f. av: / -	Tingl. / -	Kartf. av: 18/4 - 59	Tingl. / -										
Eier:	~~Fuglset, Magnar~~												
Hjemmels- inneh.:	Karin Hjelvik Kjersheim og Jørn Kjersheim	Festeovergang m/bygn. 18/8 1988											
Eiend. festet til:	~~Sommernes, Ingjerd~~	Skogvegen 41											
Eiendommens art:		Areal: 87 m²	Skyldmark:										
Eiend. er utskilt fra: G.nr. 26	Br.nr. 16	Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr.	B.nr.										
Naboeiend. G.nr.													
Naboeiend. Br.nr.													
Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.:													
Servitutter:													
Vedtekter:													
Heftelser:													
Takst:		Meld. kass.:		Vann-avgift pr. år kr.:									
Piper, art, antall:		—«—		Feie-avgift « « «									
Merknad:				Renholds-avgift « « «									

Antall W.C. stk.
» bad »

Areal av kjeller m²
» » I etg. »
» » II » »

m² à kr.
Havevanning »
Storfe stk. à kr. 4,— »
Forbruk gjennom måler m³ »
..... »
..... »
Sum kr.

Situasjonsskisse

H 28705 KARDEX

Byggesak nr.				Brev				Andre arbeider
Anmeldt	godkj.	påbeg.	ferdig	23.08.94	02.09.94			
Byggherre				Jørn Kjersheim				
Ansvarshavende								
Art bygning/byggearbeid				Gjenkledning av over bygd veranda Ferdig 05.07.95.				
Konstruksjon								
m² beb. fl.	ant. etg.	leil.	rom					
+ rom kjeller	loft	bebd.	ubebd.					
Ildsteder: Antall, art								
Minste avstand fra nabogr.	annen bygning	vei						
Aut. rørlegger								
nr.	Anmeldelse dato	erkl. tinglyst						
Tappekraner	bad	wc						
Andre tappeinnretninger								
Sept.tank	sluk	utskiller						
Andre avløpsinnretninger								
Dim. art.: Innlegg	Uttrekk							
Merknad:								

Sendt tingl. | Sepdt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 26 Bnr.274 "Tillegg Furustua" Skogvegen 41 L Eier: Kjersheim, Jørn og Karin

(Tidl. 26/16 8)

G.nr. 26 Br.nr. 274 F.nr. L.nr.: B 820 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: / - Tingl. / - Kartf. av: 13/ 9 - 56 Tingl. / -

Eier: (Fuglset, Magnar)

Hjemmels- inneh.: Karin Hjelvik Kjersheim og Jørn Kjersheim Festeovergang m/bygn. 18/8 1988

Eiend. festet til: ~~Sommernes, (Arne) Ingjerd~~ Skogvegen 41

Eiendommens art: Areal: 1110 m² Skyldmark:

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 26 Br.nr. 16 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.												
	G.nr.											
	Br.nr.											

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.:

Servitutter:

Vedtekter 1970 Hus 71 500,-

Heftelser: Garasje 4.000,-

Takst: Tomt 7.600,-

Meld. kass.: 1/10-65

Komm. vannverk.

Vann-avgift pr. år kr.:

Feie-avgift « « «

Renholds-avgift « « «

Piper, art, antall:

—«—

Merknad:

Antall W.C. stk.
» bad »

Areal av kjeller m²
» » I etg. »
» » II » »

_____ m² à kr.

Havevanning »

Storfe stk. à kr. 4,— »

Forbruk gjennom måler m³ »

..... »

..... »

Sum kr.

Situasjonsskisse

H 28705 KARDEX

Ferdigattest for tilbygg 9/3-70. 720/71

Byggesak nr. 89/56		24/61	40/66, godkj.	Andre arbeider
Anmeldt / godkj. / påbeg. / ferdig	2.8. 3.9.56	3/2-61, 1/3-61	24/1-66 11/2-66	6/9-71, 17/9-71
Byggherre			Ingjerd Sommernes	A. Sommernes
Ansvarshavende			Gerhard Hestad	
Art bygning/byggearbeid	Enebolig	Garasje	Tilbygg til vån.h.	Garasje
Konstruksjon	Tre	bindingsverk, eternit innv.	tre	Tre - 16 m²
m² beb. fl. / ant. etg. / leil. / rom	105 1 1 5	20	43 2	
+ rom kjeller / loft / bebd. / ubebd.				
Ildsteder: Antall, art				
Minste avstand fra nabogr. / annen bygning / vei				
Aut. rørlegger				
nr. / Anmeldelse dato / erkl. tinglyst				
Tappekraner / bad / wc	1 1		1 1	
Andre tappeinnretninger				
Sept.tank / sluk / utskiller				
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg / Uttrekk				
Merknad:				

Sendt tingl. | Sendt D... | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Varm | Kloakk | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 26 Bnr. 274 "Furustua" Skogvegen ...41 L Eier: Kjersheim, Jørn og Karin

23/5-66. Søknad fra Gerhard Hestad om ansvarsrett. 3/6-66, sak289/66, godkjent
2/6-66. Søknad fra Mjelve & Hjelvik om utgraving av tomt (ansvarsrett).
3/6-66. Sak 317/66, godkjent.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS** Dato: 18.09.2025 Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde Telefon: 71 19 18 00 E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**26**	Bnr:	**274**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skogvegen 41, 6415 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 16.11.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 20.07.2021
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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.



Tegnforklaring

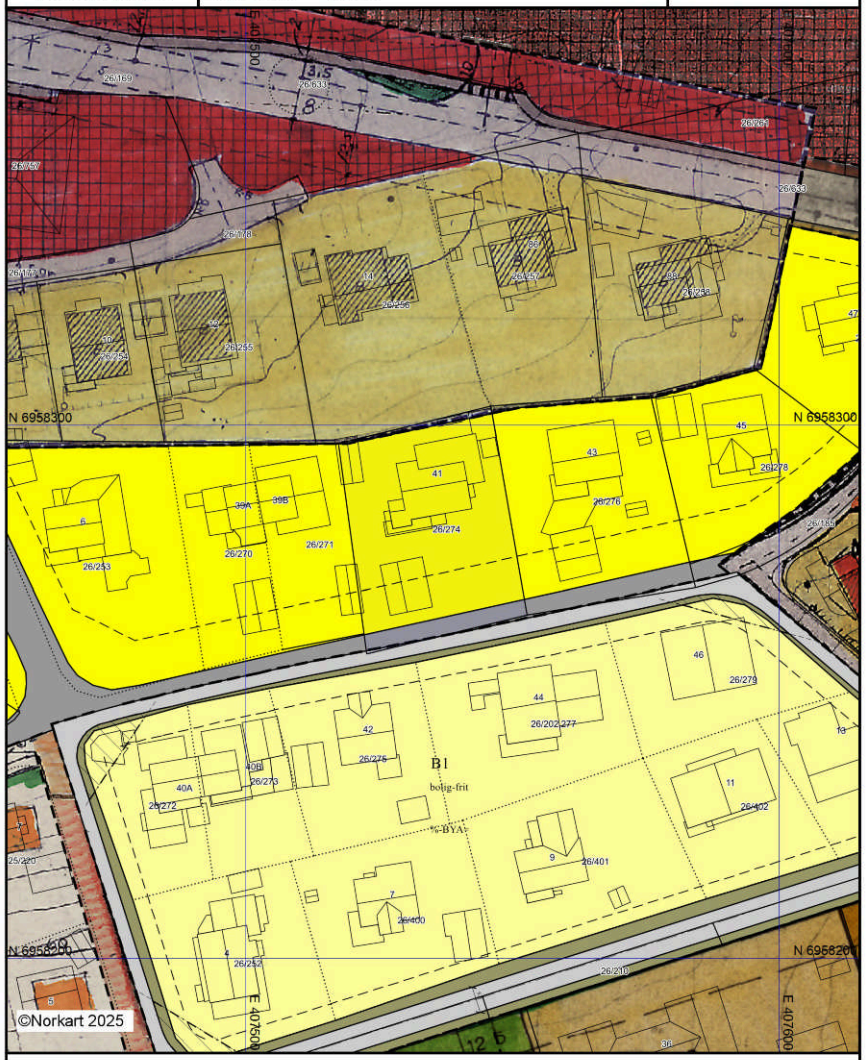
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/274
Adresse: Skogvegen 41
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Annen veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde

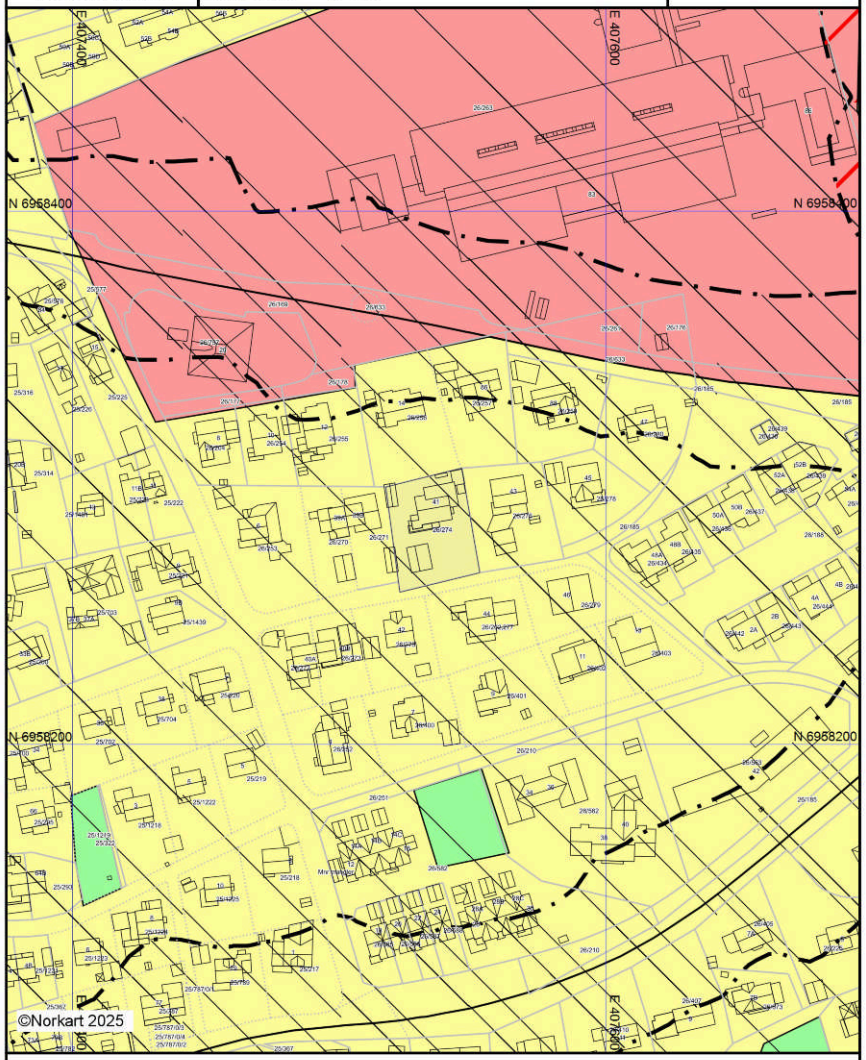
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/274
Adresse: Skogvegen 41
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

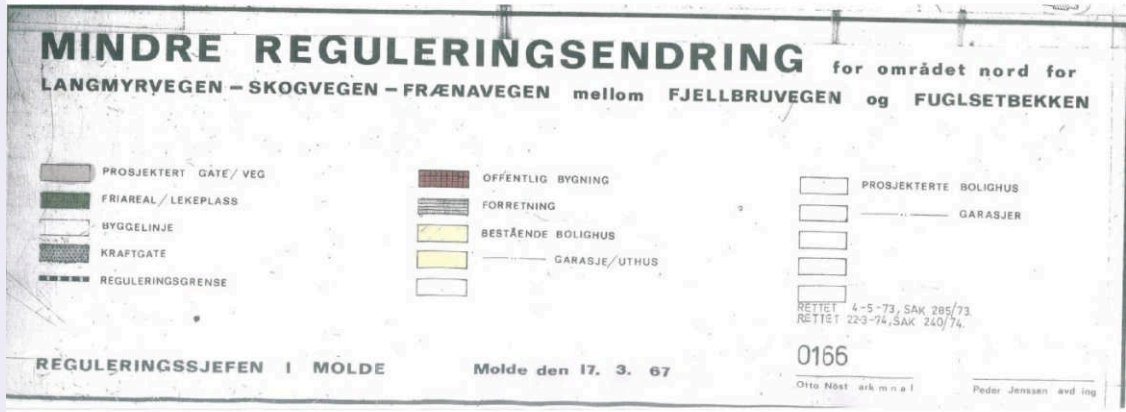
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Støysone - Ander støysoner
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende



IG ARBEIDSDEPARTEMENTET

0166

Vedlegg 4.

Plan nr 0166
Plan nr 0169
Plan nr 0469
Plan nr 0571
Plan nr 0871
Plan nr 0672
Plan nr 1972
Plan nr 0474
Plan nr 0674
Plan nr 1080
Plan nr 0882
Plan nr 0483
Plan nr 0887
Plan nr 0893
Plan nr 0295

REGULERINGSBESTEMMELSER

tilknytting til reguleringsplan for området nord for angmyrvegen - Skogvegen - Frænavegen mellom Fjellbuvegen g Fuglsetbekken/Thorleifbakken, Molde kommune.

§ 1.

gulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. or denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres or de regulerte byggelinjer.

§ 2.

t er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

I friareal og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal.

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

§ 9.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 12.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 14.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasje-spørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som kan virke sjenerende for de som bor der.

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 24.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-26/274

Norkart
Utskriftsdato: 17.09.2025 15:27

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	FURUSTUA	Beregnet areal	1196.7
Etablert dato	17.09.1956	Historisk oppgitt areal	1197
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	26/274
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	26.01.2011 26.01.2011	2011/271		1502-Mnrmangler, 26/185, 26/255, 26/256, 26/257, 26/270, 26/271, 26/274, 26/276
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.09.1956			1502-26/16 (-1197), 26/274 (1197)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958282.91	407533.34	0	Ja	1196.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KJERSHEIM GERD K HJELVIK F100455*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGVEGEN 41 6415 6415 MOLDE	Bosatt (B)
KJERSHEIM JØRN F131255*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGVEGEN 41 6415 6415 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skogvegen 41 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	6415 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	402 Fuglset øvre	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13449694		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1956

2	15969393		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.09.1961
3	300344852		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.12.2018

1: Bygning 13449694: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	255
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	255
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1956	02.12.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogvegen 41	H0101	26/274	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	162	0	162	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

2: Bygning 15969393: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.09.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.03.1961	01.03.1961
Tatt i bruk	01.09.1961	02.12.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/274	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

3: Bygning 300344852: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	54
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	54
Avløp		Bebygd areal	54
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	07.01.2013	11.01.2013
Tatt i bruk	10.12.2018	12.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/274	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	54	0	54

MOLDE KOMMUNE

Jørn Kjersheim
Skogvegen 41
6415 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00207-7	Fredrik Kavli Setnes	24.03.2026

26/274 Skogvegen 41, svar på henvendelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	26 / 274 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Jørn Kjersheim
Tiltakshaver:	Jørn Kjersheim

Vi viser til telefonsamtale om endringer i planløsningen i Skogvegen 41, og gitt tillatelse til inngrep bærende konstruksjoner.

Kommunen vurderer at de endringene som er gjort i selve planløsningen ikke krever søknad om bruksendring. Bakgrunnen for dette er at rommene allerede er godkjent brukt til oppholdsrom. Dette inkluderer også tidligere arbeidsrom og atelier. Du kan se bort fra våre tidligere vurderinger i brev HENV-25/00695-4 den 03.07.2025, hvor det ble vurdert at bruksendringen var søknadspliktig. Vår vurdering er at det kun er inngrep i bæringen som betinger søknad, og tillatelse for dette er gitt i vedtak BYGG-26/00207-3. Du kan legge vedlagt plantegning til grunn som godkjent tilstand, og trenger ikke ytterligere tillatelser fra kommunen.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Fredrik Kavli Setnes. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00207 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Fredrik Kavli Setnes
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
plantegning

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Dagbok nr. 5568 dbf. 30 SEP. 1971
Romsdal Sorenskrivarembete

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Skogvegen 43 g.nr. ..... b.nr. .....

gir jeg med dette tillatelse til at herr Arne Sommernes Ingjerd

eier av eiendommen Skogvegen 41 g.nr. 26 b.nr. 16

setter ~~sitt våningshus (uthus)~~ sin garasje for campingvogn i ..... ~~m fra~~ grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 4/9 - 1971

Per Reiten
underskrift

Til vitterlighet:

1. Birgit Aalberg

2. Randa Wolff

Molde bygningssjefs kontor

Dagbok nr. 2887 1956 dbf. 17/9
Romedal sorenskriverembete
17.09-1956

MÅLEBREV

FRA

BOLSØY KOMM. ING.KONTOR

Kart nr. 820

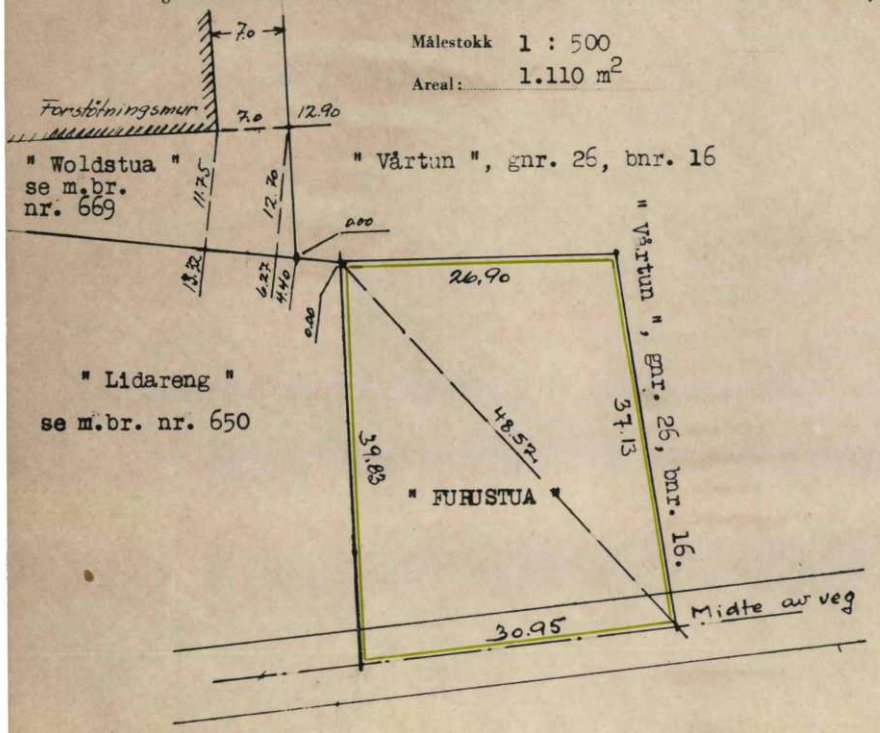
Kart

over parsell " Furustua "

av gnr. 26 , bnr. 16 , " Vårtun " i Bolsøy herred.

Målestokk 1 : 500

Areal: 1.110 m²



Oppmålingsgebyr	kr.	20,00
Kartvitnepenger	„	1,50
	kr.	21,50

J.nr.
Kart 820

Kart- og oppmålings- ~~samt skylddelings~~forretning.

Tors dag den 13. sept. 19 56 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning ~~og skylddelingsforretning~~ over parsell av gården " Vårtun " gnr. 26 br.nr. 16 av skyld mark - i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Magnar Fuglset

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet

Per Wennes.

Ved forretningen møtte:

Som eier Magnar Fuglset og som leier Arne Sommernes.

Som naboer ingen, da det er målebrev over tilstøtende nabogrunn.

Over den n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelser:

Grunnens form og størrelse fremgår av omstående kart i målestokk 1 : 500.

Parsellen skal anvendes til: byggetomt.

Skylden for de — fraskilte del — ble bestemt til —

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør — De n fraskilte del er gitt bruksnavn: " Fururstua "

Forretningen sluttet.

~~Skylddelingsmann.~~ ~~Skylddelingsmann.~~

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

E. Hauken
Kommuneingenior.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2887/60
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 09:27

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Dagbok nr. 5564 dbf.
Romsdal Sorenskrivarembete

30.09.71
30 SEP. 19/1

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Bolsøyvegen 14 g.nr. ..... b.nr. .....

gir jeg med dette tillatelse til at herr Arne Sommernes Ingjerd .....

eier av eiendommen Skogvegen 41 g.nr. 26 b.nr. 16 .....

setter ~~sitt våningshus (uthus)~~ sin garasje for campingvogn i ..... m fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 4/9 - 1971

Arne Hasm
underskrift

Til vitterlighet:

1. Birgit Kallberg

2. Randa Wolff

Molde bygningssjefs kontor

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/274
Adresse: Skogvegen 41
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

enova

Energiattest

Adresse	**Skogvegen 41, 6415 MOLDE**
Dato for energimerking	**27.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-251445**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**13449694**
Gårdsnummer	**26**
Bruksnummer	**274**
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 **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 968 kWh**

Skogvegen 41, 6415 MOLDE

Detaljering

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

Skogvegen 41, 6415 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 21: 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 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.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SKOGVEGEN 41

Nabolaget Fuglset øvre - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogvegen	**3 min**
Linje 706	0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	**9 min**

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.)	**10 min**
452 elever, 29 klasser	0.7 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)	**5 min**
334 elever, 22 klasser	2.6 km
Kviltorp skole (1-7 kl.)	**5 min**
177 elever, 12 klasser	2.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
429 elever, 23 klasser	2.7 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
346 elever, 24 klasser	3.3 km
Romsdal videregående skole	**5 min**
1037 elever	0.4 km
Molde videregående skole	**21 min**
770 elever	1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fuglset	**13 min**
Molde Supercharger	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

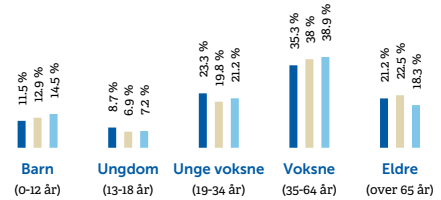
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fuglset øvre	418	244
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langmyra barnehage (1-5 år)	**11 min**
32 barn	0.8 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	**17 min**
109 barn	1.2 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	**26 min**
20 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Granlia	**3 min**
PostNord	0.3 km
Bunnpris & Gourmet Fuglset	**7 min**
Post i butikk, søndagsåpent	0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

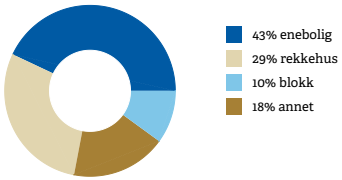
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Langmyra skole	**5 min**
Ballspill, fotball	0.4 km
Fuglsethallen	**9 min**
Aktivitetshall	0.7 km
Aktiv trening Moldehallen	**18 min**
BRIS Treningssenter	**7 min**

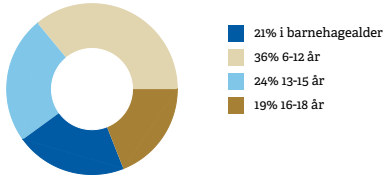
BOLIGMASSE



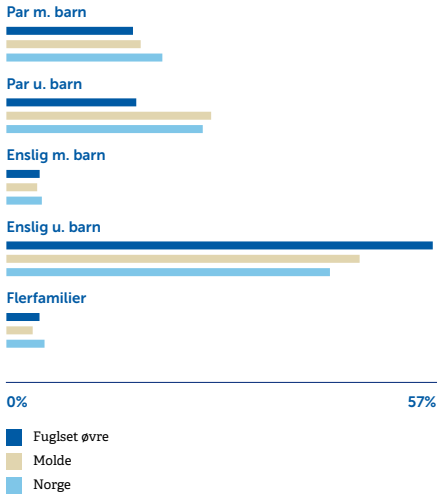
VARER/TJENESTER

Molde Storsenter	**19 min**
Apotek 1 Roseby	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



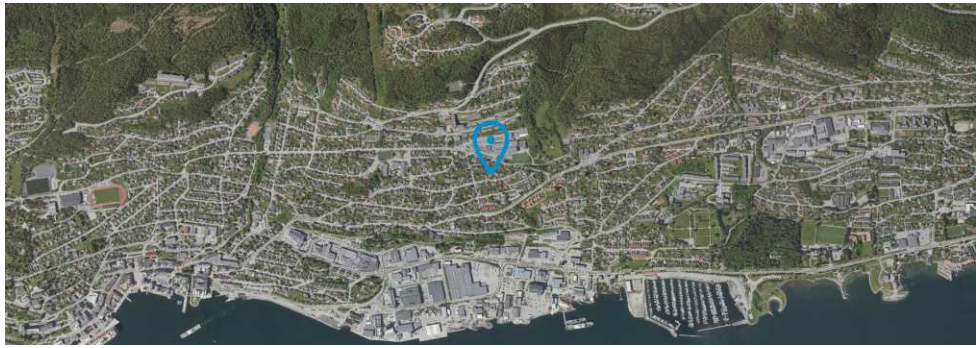
FAMILIESAMMENSETNING

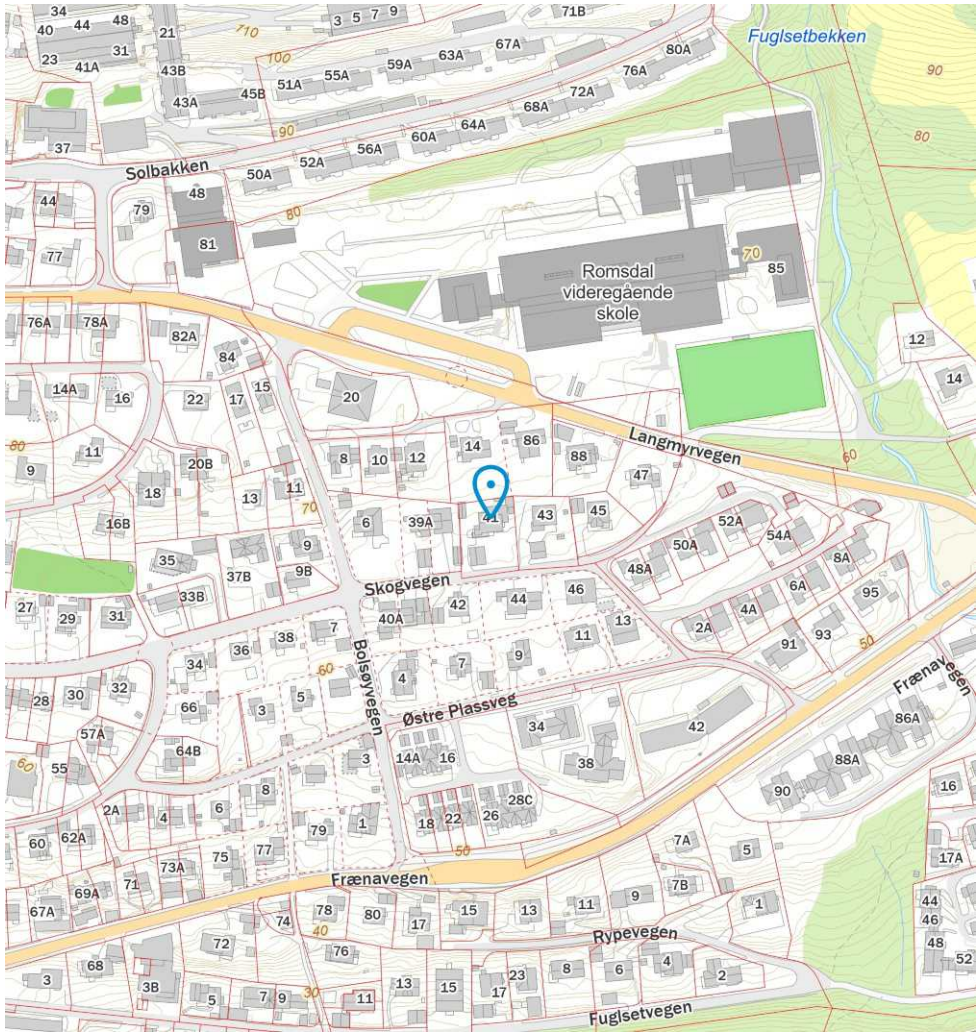


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250363 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Skogvegen 41, 6415 Molde.
Gnr. 26, Bnr. 274, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13250363
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no